

Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen woningbouw Poeleweg IJhorst

***Ontwerp bestemmingsplan
'Poeleweg IJhorst'***

&

***Ontwerp beeldkwaliteitsplan
'Poeleweg IJhorst'***

Datum rapport:

Behorend bij raadsbesluit d.d.:

februari 2021

20 april 2021

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Procedure	4
3.	Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
3.1	Reclamant 1	5
3.2	Reclamant 2	8
3.3	Reclamant 3	12
3.4	Reclamant 4	16
3.5	Reclamant 5	18
3.6	Reclamant 6	20
3.7	Reclamant 7	21
3.8	Reclamant 8	27
3.9	Reclamant 9	32
3.10	Reclamant 10	36
4.	Opmerkingen instanties	37
5.	Aanpassingen in de plannen	38
5.1	Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan	38
5.2	Aanpassingen ontwerp beeldkwaliteitsplan	39
6.	Conclusie	40
7.	Vaststelling rapport	41

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' behandeld. Het ontwerp bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van maximaal 39 woningen aan de Poeleweg in IJhorst mogelijk. In het gebied komt een mix van vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Het bosje ten oosten van het plangebied blijft behouden.

Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan lag het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst' ter inzage. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de ruimtelijke en esthetische eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Toekomstige plannen worden door de Dorpsbouwmeester binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en getoetst. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarmee zowel naar buurtbewoners als nieuwe bewoners inzicht over de kwaliteit van de nieuwe situatie.

Omdat beide documenten betrekking hebben op de nieuw woningbouw aan de Poeleweg worden de ingekomen reacties in één rapport behandeld. Bij iedere ingekomen reactie is aangegeven of deze gericht is tegen het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan of tegen de beide documenten.

Tot slot komen de ambtshalve wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan aan de orde.

2. Procedure

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' is op 24 november 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 25 november 2020 tot en met 5 januari 2021 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst' is eveneens op 24 november 2020 gepubliceerd in het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan vanaf 25 november 2020 tot en met 5 januari 2021 voor een ieder ter inzage. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website.

Zienswijzen en inspraakreacties

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen over het ontwerp bestemmingsplan. Tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan kon iedereen mondeling of schriftelijk inspraakreacties naar voren brengen. Ter bevordering van de leesbaarheid worden in dit document verder gesproken over zienswijzen.

In hoofdstuk drie wordt de ingekomen zienswijze samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tot slot wordt de zienswijze 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 vijf worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de ingekomen zienswijze(n) (dan wel inspraakreacties) en reacties van instanties op een rij gezet. Ook de ambtelijk voorgestelde wijzigingen zijn hier benoemd.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Datum e-mail : 17 december 2020
Datum ontvangst : 17 december 2020
Reactie gericht tegen : ontwerp bestemmingsplan

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

3.1.1 Verstoring dieren in het bosje

Er komen een aantal faciliteiten (pad, speelplaats, parkeerplaatsen) in of tegen het bosgebied aan. Dit is verstoring voor het leven van de dieren in het bosje en zal het leefgebied van de dieren die daar leven onnodig verstoren.

Reclamant is van mening dat het bosje ongeroerd laten voor mens en dier van grote meerwaarde is, aangezien de genoemde faciliteiten ook een andere bestemming kunnen krijgen.

Gemeentelijke reactie

Het bestaande bosje aan de oostzijde van het plangebied heeft ruimtelijke-, ecologische- en maatschappelijke waarde en blijft daarom behouden. In het bosje kunnen echter wel, ook binnen het huidige geldende bestemmingsplan, onder andere voet- en fietspaden en speelvoorzieningen gerealiseerd worden. Daarnaast is onderhoud en beheer toegestaan (en noodzakelijk).

Als eerste wordt opgemerkt dat het bosje, gelet op de aard en de ligging, geen groeiplaats vormt van beschermde planten. Ook zijn er, gelet op de aard en ligging van het bosje, geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen van zwaar beschermde diersoorten of soorten die 'licht beschermd' zijn en waarvoor geen vrijstelling geldt. In kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het wettelijk toegestaan om het leefgebied (inclusief verblijfplaatsen) van niet beschermde soorten te verstoren. Voor alle soorten (dus ook niet beschermd) geldt wel altijd de zorgplicht. Dit betekent dat er altijd zorgvuldig aantoonbaar gehandeld moet worden. Ook bij het beheer en onderhoud geldt de zorgplicht.

Los van het wettelijk kader, dat geen belemmeringen biedt voor de ontwikkeling, is gekeken naar de gevolgen voor de flora en de fauna in het bosje. De ervaring leert dat het effect van ruimtelijke ontwikkelingen op planten en dieren sterk afhankelijk is van de soort. Zo worden veel nacht actieve dieren in het algemeen niet verstoord door menselijke aanwezigheid overdag. Dit geldt in veel gevallen ook met betrekking tot de aanwezigheid van woningen 's nachts. Uitzondering is de bosrandzone. In de bosrand kan lichte verstoring ontstaan door licht van woningen voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gezien het voorgaande is geen sprake van een onevenredige aantasting van het bosje en de flora en fauna die daar leven.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.1.2 Voetpad langs de Poeleweg

Reclamant stelt voor om bij het aanpassen en moderniseren van de Poeleweg aan de kant van de nieuwbouw een voetpad te realiseren. Nieuwe en bestaande bewoners en de vele wandelaars kunnen hiervan gebruik maken. Door deze wijziging kan het behoud van het bosgebied gewaarborgd blijven.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat de Poeleweg geen onderdeel is van het nieuwe bestemmingsplan 'Poeleweg Ijhorst'. Wel is de herinrichting van de Poeleweg noodzakelijk voor de ontwikkeling van de nieuwe woningbouw. Een herinrichting past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig plan (pagina 14 van de toelichting van het bestemmingsplan) zijn de aanpassingen aan de Poeleweg op hoofdlijnen weergegeven. Te zien is dat aan de kant van de nieuwe woningbouw een voetpad is gepland.

Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Hierbij wordt de herinrichting van de Poeleweg tot in detail uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking van de herinrichting van de Poeleweg worden belanghebbenden (onder andere aanwonenden en aanliggende bedrijven) betrokken via burgerparticipatie. De daadwerkelijk uitvoering van de werkzaamheden aan de Poeleweg is afhankelijk van de voortgang van de nieuwe woningbouw.

Het realiseren van een voetpad langs de Poeleweg betekent echter niet dat het bospad niet wordt aangelegd. Het is wenselijk om het plangebied via verschillende wandel- en fietspaden goed aan te sluiten op de bestaande infrastructuur van het dorp. Hierdoor wordt het actief bewegen (o.a. lopen en fietsen) gestimuleerd. Daarnaast wordt het laagdrempelig om in beweging te komen. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg Ijhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg Ijhorst'.

3.1.3 Locatie speelplaats

Reclamant stelt voor om de groenstrook te combineren met de speelplaats. Dit is voor kinderen een veiliger alternatief en door deze wijziging kan het behoud van het bosgebied gewaarborgd blijven.

Gemeentelijke reactie

In het stedenbouwkundig plan is een zitplek en speelplaats gepland aan de oostzijde van het plangebied, in het bosje. Reclamant doet een goede suggestie voor een alternatieve locatie.

Het realiseren van een zitplek en speelplaats in het 'middengebied' is vanuit stedenbouwkundig opzicht mogelijk. Dit moet echter nog verder worden onderzocht en uitgewerkt in een civiele tekening. Dit gebeurt nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan. Op de civiele tekening wordt onder andere de locatie en inrichting van de speelplaats bepaald. De suggestie van reclamant wordt hierin meegenomen.

Het 'middengebied' heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer – verblijf'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een speelvoorziening aan te leggen. Het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' hoeft op dit punt dan ook niet aangepast te worden.

Conclusie

De suggestie van reclamant wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De zitplek en speelplaats wordt optioneel ingetekend in het bosje en in het 'middengebied'. Het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.1.4 Locatie parkeerplaatsen

Reclamant stelt voor om de parkeerplaatsen die in de planning bij het bosgebied aangegeven staan te combineren met de groenstroken aan de hoofdingang. Door deze wijziging kan het behoud van het bosgebied gewaarborgd blijven.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat het bosje in het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om verkeer- of parkeervoorzieningen te realiseren. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Verkeer – verblijf' en doen daardoor in de basis geen afbreuk aan het bosje.

Daarnaast is het van belang dat alle toekomstige bewoners binnen acceptabele afstand van hun woning kunnen parkeren. Dit overeenkomstig de 'Nota parkeerkengetallen' van de gemeente Staphorst. De parkeergelegenheid voor de rijwoningen is collectief ingepast en is daarmee integraal in het openbaar gebied opgenomen.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.2 Reclamant 2

Datum brief : 29 december 2020
Datum ontvangst : 29 december 2020
Reactie gericht tegen : ontwerp bestemmingsplan

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

3.2.1 Bezwaar tegen bospad

Reclamant denkt dat het bospad zeer intensief gebruikt gaat worden, vanwege het aantal woningen, als snelle route naar de school en voor het uitlaten van honden. Hierdoor ontstaat meer drukte op het geasfalteerde pad van de Bakkerslaan. Veiligheid voor een ieder komt hier in het geding.

Verder merkt reclamant op dat de veilige leefomgeving van veel dieren (o.a. vogels, vleermuizen, eekhoorns, knaagdieren, egels) wordt bedreigd. De aanwezigheid van de dieren draagt in hoge mate bij aan het woongenot van reclamant.

Tot slot merkt reclamant op dat het bospad niet geschikt is voor kinderwagens en fietsjes, omdat het pad een hoogteverschil van circa 2 meter heeft.

Gemeentelijke reactie

Het bestaande bosje aan de oostzijde van het plangebied heeft ruimtelijke-, ecologische- en maatschappelijke waarde en blijft daarom behouden. In het bosje kunnen echter wel, ook binnen het huidige geldende bestemmingsplan, onder andere voet- en fietspaden en speelvoorzieningen gerealiseerd worden. Daarnaast is onderhoud en beheer toegestaan (en noodzakelijk).

De gemeente is het met reclamant eens dat het bosje in de nieuwe situatie waarschijnlijk intensiever gebruikt gaat worden. Het is wenselijk om het plangebied via wandel- en fietspaden goed aan te sluiten op de bestaande infrastructuur van het dorp. Hierdoor wordt het actief bewegen (o.a. lopen en fietsen) gestimuleerd. Daarnaast wordt het laagdrempelig om in beweging te komen. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Het geasfalteerde pad parallel aan de Bakkerslaan wordt voornamelijk gebruikt als voet- en fietspad en ontsluiting van de aangrenzende percelen. In de toekomstige situatie wordt de weg waarschijnlijk intensiever gebruikt voor voetgangers en fietsers. De aard van het gebruik blijft daarmee gelijk en de inrichting van het pad is hier reeds op afgestemd. De nieuwe verkeersbewegingen zullen opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Voor een inhoudelijke reactie op het verstoren van dieren in het bosje wordt verwezen naar punt 3.1.1.

Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Op deze tekening wordt onder andere het bospad verder uitwerkt. Het hoogteverschil en materiaalgebruik van het bospad wordt hierin meegenomen. Het hoogteverschil vormt naar verwachting geen onoverkomelijke belemmering voor de aanleg van het pad.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.2.2 Bezwaar tegen locatie speelgelegenheid

Reclamant stelt dat volwassenen nauwelijks zicht hebben op de speelgelegenheid en dat deze uitnodigend is voor hangjongeren. Reclamant vreest voor rondslingerend afval, geluidsoverlast en verstoring van de dieren in het bos.

Een alternatief zou een speelplaats in het midden van de nieuwbouw kunnen zijn, zoals in de Bakkerslaan en aan de Ywehof.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op de locatie van de speelplaats wordt verwezen naar punt 3.1.3.

Conclusie

De suggestie van reclamant wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De zitplek en speelplaats wordt optioneel ingetekend in het bosje en in het 'middengebied'. Het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.2.3 Bezwaar tegen aantal woningen en stedenbouwkundige opbouw

Reclamant stelt dat het aantal woningen in dit plan veel groter is dan in de omgeving van de Poeleweg/Bakkerslaan/Ywehof. De rijtjes woningen zijn achter in het plan, vlak naast de huidige bewoners, gepland. Reclamant vreest voor een enorme toename van geluid en is van mening dat dit beter gespreid kan worden in het plan. Naast het bosje zouden grotere kavels beter op hun plek gesitueerd zijn.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat de randzone van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' de bouwaanduiding vrijstaand heeft. Hier zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De overige bouwvlakken zijn niet voorzien van de aanduiding. Hier zijn vrijstaande-, twee aaneen gebouwde-, geschakelde- en rijtjeswoningen toegestaan. Het stedenbouwkundig plan geeft een indicatie van de invulling van het plangebied. De daadwerkelijke verdeling van woningtypen over het plangebied hangt mede af van de kaververkoop en woonwensen vanuit de markt.

Naar verwachting worden in de noordoost hoek van het plangebied een rij van 7 woningen en een rij van 5 woningen gerealiseerd. Met name in het middengebied is een mix van vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen voorzien. Hierin is enige flexibiliteit mogelijk om te kunnen voldoen aan de actuele behoefte aan woning typologieën. Vast staat wel dat in het plangebied maximaal 39 woningen komen.

Langs de Poeleweg zijn vrijstaande woningen gepland, waarmee in typologie wordt aangesloten op het landelijke gebied en bestaande woningen aan de Poeleweg. Door de vrijstaande woningen direct aan de Poeleweg te situeren blijft hier de meeste lucht tussen de woonhuizen behouden. Vervolgens vindt verdichting plaats naar mate dichter richting de bestaande kern van IJhorst wordt gebouwd. De dichtere bebouwingstypes als rijwoningen en twee-onder-een-kap worden zodoende dichter bij de bestaande kern van IJhorst gerealiseerd.

Verder worden de woningen die grenzen aan de bestaande wijk Ywehof 'rug-aan-rug' gerealiseerd. Hiermee wordt de bestaande achterkant situatie aan de zuidkant van de Ywehof stedenbouwkundig afgerond.

De hiervoor beschreven verdeling van woningen zorgt voor een geleidelijke overgang van grotere kavels en met vrijstaande woningen aan de buitenzijde en meer verdichting naarmate de woningen dicht bij de kern van IJhorst zijn ingepast. Zo verdicht het stedenbouwkundig plan zich, vanaf het landschap richting de dorpskern toe.

Het aantal woningen en de gehanteerde dichtheid van het stedenbouwkundig plan aan de Poeleweg is vergelijkbaar met het aantal woningen en gehanteerde dichtheid aan de Ywehof. In beide plannen is daarnaast sprake van een combinatie van woningtypen.

Tot slot wordt opgemerkt dat het niet ongebruikelijk is om in het woongebied verschillende woningtypen naast/nabij elkaar te realiseren. Een onaanvaardbare geluidsbelasting wordt dan ook niet verwacht.

Gezien het voorgaande is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en is het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.2.4 Bezwaar Poeleweg

Reclamant stelt dat er te hard wordt gereden op de Poeleweg, dat er geen ruimte is voor fietsers en voetgangers en dat er geen verkeersdrempels zijn om het verkeer af te remmen. Met dit hoge aantal woningen zal het aantal gebruikers op de Poeleweg fors toenemen en gevaarlijke situaties opleveren.

Vanwege deze onveilige situatie denkt reclamant dat nieuwe bewoners een veilige weg zoeken door het bosje naar de Bakkerslaan en wordt hierdoor de overlast daar opgevoerd.

Gemeentelijke reactie

De gemeente deelt de zorgen van reclamant wat betreft de huidige verkeerssituatie van de Poeleweg. In de huidige situatie is de Poeleweg een 30-kilometerzone. De weg is hier niet helemaal op ingericht, waardoor hier in de praktijk vaak harder gereden wordt. Een herinrichting van de Poeleweg is dan noodzakelijk voor de ontwikkeling van de nieuwe woningbouw. Een herinrichting past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig plan (pagina 14 van de toelichting van het bestemmingsplan) zijn de aanpassingen aan de Poeleweg op hoofdlijnen weergegeven. Te zien is dat ter hoogte van de nieuwe aansluitingen op de Poeleweg (nieuwe ontsluitingsweg en nieuw voet/fietspad) een plateau/drempel wordt aangebracht. Ook is er aan de kant van de nieuwe woningbouw een voetpad gepland. Hierdoor maakt de Poeleweg in de nieuwe situatie (meer) deel uit van het woongebied. De nieuwe inrichting van de weg zal passen bij een 30-kilometerzone, zodat de snelheid beter aansluit op het gebruik.

Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Hierbij wordt de herinrichting van de Poeleweg tot in detail uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking van de herinrichting van de Poeleweg worden belanghebbenden (onder andere aanwonenden en aanliggende bedrijven) betrokken via burgerparticipatie. De daadwerkelijk uitvoering van de werkzaamheden aan de Poeleweg is afhankelijk van de voortgang van de nieuwe woningbouw.

De herinrichting van de Poeleweg betekent echter niet dat het bospad niet wordt aangelegd. Het is wenselijk om het plangebied via verschillende wandel- en fietspaden goed aan te sluiten op de bestaande infrastructuur van het dorp. Hierdoor wordt het actief bewegen (o.a. lopen en fietsen) gestimuleerd. Daarnaast wordt het laagdrempelig om in beweging te komen. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.3 Reclamant 3

Datum brief : 15 december 2020
Datum ontvangst : 28 december 2020
Reactie gericht tegen : ontwerp beeldkwaliteitsplan

De reactie is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft vijf punten ingebracht.

3.3.1 Waardevermindering woning

Het plan leidt tot minder privacy en meer verkeer in de buurt. Dit resulteert volgens reclamant in een waardevermindering van de woningen van de bestaande bewoners.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat de gemeente al jaren voornemens is woningen te bouwen aan de Poeleweg in IJhorst. De ontwikkeling is beschreven in de 'Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst' (vastgesteld op 12 oktober 2013). De Structuurvisie is in 2018 opgevolgd door de Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'. Ook in de Omgevingsvisie is het plangebied aan de Poeleweg aangegeven als locatie voor woningbouw.

Ten tweede wordt een eventuele waardevermindering van het eigendom van reclamant, die voortvloeit uit het de nieuwe planologische regeling ten behoeve van de nieuwe woningbouw, niet afgewogen in het beeldkwaliteitsplan. Hiervoor geldt een aparte procedure. Reclamant kan na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan een verzoek om planschade vergoeding indienen. In de planschade procedure wordt bepaald of er recht is op een planschade vergoeding.

Tot slot wordt opgemerkt dat reclamant zijn woning en bijbehorend perceel heeft aangekocht in 2016. Ten tijde van de koop had reclamant op de hoogte kunnen zijn van de voorgenomen woningbouw plannen.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.3.2 Locatie speelplaats

Reclamant heeft bezwaar tegen de locatie van de speelplaats. Reclamant vreest voor overlast van (hang)jongeren en het achterlaten van afval. Vanwege de afgelegen ligging ten opzichte van de woningen is er geen toezicht op de speelplaats. Reclamant stelt voor de speelplaats in het midden van de nieuwe woningen te plaatsen. Subsidiair voorstel is om de speelplaats meer nadrukkelijk af te scheiden van het bos met een hek met beplanting.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op de locatie van de speelplaats wordt verwezen naar punt 3.1.3.

Wat betreft afval wordt opgemerkt dat indien een probleem ontstaat, het plaatsen van een afvalbak overwogen kan worden.

Conclusie

De suggestie van reclamant wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De zitplek en speelplaats wordt optioneel ingetekend in het bosje en in het 'middengebied'.

Het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.3.3 Bospad

Reclamant is tegen het bospad en stelt dat het onduidelijk is of er sprake is van een verhard pad of niet. Het is volgens reclamant waarschijnlijk dat het bospad intensief gebruikt gaat worden door naar schoolgaande kinderen. Hierbij is een risico op achterlaten van afval in het bos, wat ten koste gaat van de kwaliteit en diversiteit van het bos en de dieren.

Reclamant wenst van de gemeente de bevestiging dat het huidige bos in zijn huidige toestand blijft bestaan. Subsidiair wil reclamant een stuk bos van de gemeente kopen indien daarmee geborgd wordt dat het bos behouden wordt.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op het bezwaar tegen het bospad wordt verwezen naar punt 3.2.1.

Verder wordt opgemerkt dat eventuele verkoop van grond niet geregeld wordt in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt op dit moment niet overwogen om het bosje te verkopen.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.3.4 Geen woning op perceel nummer 31

Reclamant ziet graag dat er geen woning komt op perceel nummer 31. Deze woning zou het leefgenot van reclamant ernstig beperken (minder privacy) en daarnaast zou de waarde van zijn woning hierdoor verminderen. Subsidiair voorstel zou zijn om het perceel nummer 31 meer nadrukkelijk af te scheiden van het bos middels een hek met beplanting.

Gemeentelijke reactie

De kortste afstand tussen het bouwvlak op perceel nummer 31 en de woning van reclamant bedraagt ongeveer 31 meter. Deze afstand is niet ongebruikelijk in het woongebied van IJhorst. Verder ligt tussen het perceel nummer 31 en het perceel van reclamant een bosperceel. Gelet hierop leidt het plan niet tot een onevenredige aantasting van het leefgenot en de privacy van reclamant.

Indien reclamant een afscheiding wenst, kan deze op het eigen woonperceel (voor zover voorzien van de bestemming 'Wonen') al dan niet vergunningsvrij gerealiseerd worden.

Voor een inhoudelijke reactie over eventuele waardevermindering van het eigendom van reclamant wordt verwezen naar punt 3.3.1

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.3.5 Parkeerplaatsen

Reclamant heeft bezwaar tegen de parkeerplaatsen aan de bosrand. Hier is een risico voor het achterlaten van afval in het bos, hetgeen ten koste gaat van de kwaliteit en diversiteit van het bos. Reclamant stelt voor de parkeerplaatsen in het midden van de nieuwbouw te plaatsen of de parkeerplaatsen meer nadrukkelijk af te scheiden van het bos middels een hek met beplanting.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op het verstoren van de diversiteit in het bosje wordt verwezen naar punt 3.1.1.

Wat betreft afval wordt opgemerkt dat indien een probleem ontstaat, het plaatsen van een afvalbak overwogen kan worden.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4 Reclamant 4

Datum brief : 21 december 2020
Datum ontvangst : 31 december 2020
Reactie gericht tegen : ontwerp beeldkwaliteitsplan

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

3.4.1 Bezwaar tegen bospad

Reclamant denkt dat het bospad zeer intensief gebruikt gaat worden door naar school gaande kinderen. Hierdoor ontstaat meer drukte op het geasfalteerde pad naast de Bakkerslaan en is de veiligheid in het geding. Daarnaast stelt reclamant dat zijn privacy en rust verstoord wordt.

Verder merkt reclamant op dat de huidige bosbewoners (knaagdieren, vleermuizen en roofvogels) worden gestoord in hun veilige leefomgeving.

Reclamant wil graag het stuk bos en de asfaltweg van de gemeente kopen voor een marktconforme prijs.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op het bezwaar tegen het bospad wordt verwezen naar punt 3.2.1.

Verder wordt opgemerkt dat eventuele verkoop van grond niet geregeld wordt in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt op dit moment niet overwogen om het bosje te verkopen.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.2 Bezwaar tegen speelplaats

Reclamant stelt dat de locatie van de speelplaats een afgelegen plek is waar weinig toezicht is. Reclamant vreest voor hangjongeren, geluidsoverlast en rondslingerend afval. Tevens komt de speelplaats op deze locatie niet ten goede van de huidige bosbewoners.

Een alternatief zou zijn om de speelplaats in het midden van de wijk te plaatsen, zoals in de Ywehof en de Bakkerslaan.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op de locatie van de speelplaats wordt verwezen naar punt 3.1.3.

Conclusie

De suggestie van reclamant wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De zitplek en speelplaats wordt optioneel ingetekend in het bosje en in het 'middengebied'. Het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.3 Bezwaar tegen aantal woningen

Reclamant stelt dat het aantal te bouwen woningen (met name de rijwoningen) in verhouding veel te veel is. Reclamant stelt dat dit overlast voor de huidige omwonenden geeft en vreest voor zijn privacy en rust.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op het aantal te realiseren woningen wordt verwezen naar punt 3.2.3.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.4 Verkeer Poeleweg

Door de nieuwe wijk zal de Poeleweg intensiever gebruikt worden door gemotiveerd verkeer. Het zou verstandig zijn dat er een voetpad wordt aangelegd langs de Poeleweg.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie over het verkeer op de Poeleweg wordt verwezen naar de punten 3.1.2 en 3.2.4.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.5 Ommetje via landgoed

Reclamant vindt dat het landgoed tegenover de nieuwe locatie toegankelijker moet worden gemaakt, zodat er een ommetje gemaakt kan worden.

Gemeentelijke reactie

Het landgoed tegenover de locatie Poeleweg maakt geen onderdeel uit van het plangebied en het nieuwe bestemmingsplan. Hier wordt dan ook niet verder op ingegaan.

Overigens deelt de gemeente de wens van reclamant dat een ommetje gemaakt moet kunnen worden. Het plangebied wordt via verschillende wandel- en fietspaden aangesloten op de bestaande infrastructuur van het dorp. Hierdoor wordt het actief bewegen (o.a. lopen en fietsen) gestimuleerd. Daarnaast wordt het laagdrempelig om in beweging te komen. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.5 Reclamant 5

Datum brief :
Datum ontvangst : 31 december 2020
Reactie gericht tegen : Ontwerp bestemmingsplan

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

3.5.1 Omissie QuickScan Natuur

Reclamant stelt vast dat de QuickScan Natuur zicht beperkt tot de westelijke rand van het bosje, terwijl dit element wel onderdeel uitmaakt van het plan.

Gemeentelijke reactie

De stelling van reclamant dat in de QuickScan Natuur alleen de westelijke rand van het bosje is meegenomen is juist.

Als eerste wordt opgemerkt dat het bestaande bosje aan de oostzijde van het plangebied behouden blijft. Het bosje heeft ruimtelijke-, ecologische- en maatschappelijke waarde. In het bosje kunnen echter wel onder andere voet- en fietspaden en speelvoorzieningen gerealiseerd worden. Daarnaast is onderhoud en beheer toegestaan (en noodzakelijk). Dit is binnen het nu geldende bestemmingsplan ook toegestaan.

In de QuickScan Natuur is gekeken naar de effecten van de nieuwbouw en aanleg openbare ruimte op het huidige plangebied en de bosrand. De aanleg van de zitplek, speelplaats en het bospad is niet meegenomen in de huidige QuickScan. Het is namelijk noodzakelijk dat er tussen het uitvoeren van het onderzoek en de daadwerkelijke werkzaamheden in het bosje een redelijke(korte) termijn zit. Hiervoor wordt te zijner tijd (in het daarvoor geschikte seizoen) een vervolg QuickScan uitgevoerd. Voor de daadwerkelijk aanleg van de zitplek, speelplaats en het bospad moet beoordeeld worden of de activiteiten een verstoring veroorzaken voor beschermde plant- en diersoorten.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.5.2 Inrichting bosje

Reclamant vraagt de afmeting van het pad door het bosje te beperken tot maximaal 1.50 meter en uit te voeren als zand- of schelpenpad. Verder vraagt reclamant er op toe te zien dat het bosje verder zowel qua opgaande als onder-begroeiing zoveel mogelijk onberoerd wordt gelaten.

Gemeentelijke reactie

Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Op deze tekening wordt onder andere het bospad (maatvoering en materiaalgebruik) verder uitgewerkt. De suggestie van reclamant wordt hierin meegenomen.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. De suggestie van reclamant wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

3.5.3 Aanleg bomen en onderbegroeiing

Reclamant vindt het belangrijk dat voor de aanleg van bomen en onderbegroeiing gebiedseigen soorten worden toegepast. Dat draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Als boomsoort gaat de voorkeur uit naar de zeer gebiedseigen zomereik.

Gemeentelijke reactie

De soorten beplanting zijn niet vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan. Dit zijn geen aspecten die een bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan beoogt te regelen.

Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Hierbij worden onder andere keuzes gemaakt over de aan te leggen beplanting. De gemeente deelt de mening van reclamant dat de voorkeur uit gaat naar gebiedseigen beplanting. De suggestie van reclamant wordt dan ook meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. De suggestie van reclamant wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

3.5.4 Hoogveenlaag

In paragraaf 2.2 van de toelichting staat dat het uiterst onzeker is of in een ver verleden hoogveen heeft gelegen op de dekzandrug bij de Poeleweg. In dezelfde dekzandrug nabij het 't Veentje zijn rabatten gegraven om deze zandrug te ontsluiten. Een concrete aanwijzing dat op deze rug een hoogveenlaag heeft gelegen.

Gemeentelijke reactie

De inhoudelijke informatie van reclamant wordt verwerkt in paragraaf 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt tot een tekstuele aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.6 Reclamant 6

Datum e-mail : 2 januari 2021
Datum ontvangst : 2 januari 2021
Reactie gericht tegen : Ontwerp bestemmingsplan

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

3.6.1 Bezwaar tegen bospad

Reclamant heeft bezwaar tegen het voornemen om een pad aan te leggen door het bosje, omdat dit pad de flora en fauna in het bosje ernstig zal versturen. Reclamant stelt dat de gemeente in het verleden altijd aangegeven heeft dat er geen pad door het bosje zou worden aangelegd.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op het bezwaar tegen het bospad en het verstoren van de flora en fauna wordt verwezen naar punt 3.1.1.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.7 Reclamant 7

Datum brief : 4 januari 2021
Datum ontvangst : 5 januari 2021
Reactie gericht tegen : ontwerp bestemmingsplan

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

3.7.0 Opmerkingen ontwikkeling en afwerking plan Ywehof

Voordat overgegaan wordt tot een inhoudelijke beantwoording van de zienswijze wordt geconstateerd dat reclamant een aantal opmerkingen maakt over de ontwikkeling, het proces en het afwerken van het plan Ywehof.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst' hebben geen betrekking op de Ywehof. Op de opmerkingen van reclamant over de ontwikkeling, het proces en het afwerken van het plan Ywehof wordt dan ook niet ingegaan.

3.7.1 Te hoge goot- en bouwhoogte

De goothoogte voor hoofdgebouwen is maximaal 6 meter. In het bestemmingsplan voor de Ywehof geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter. De bouwhoogte is maximaal 11 meter, in de Ywehof is dit 10 meter.

Door deze afwijkingen zal het nieuwe plan niet de uitstraling van de Ywehof krijgen. Reclamant noemt dit hoogbouw en vindt dit niet wenselijk voor het karakter van IJhorst. Daarbij bevindt het plan zich aan de rand van het dorp. Reclamant stelt dat een grotere bouwhoogte niet noodzakelijk is voor de nieuwe bouwbesluitnormen.

Reclamant wenst dat de maximale goothoogte wordt aangepast in 4 meter en de maximale bouwhoogte in 10 meter.

Gemeentelijke reactie

Om het plan goed op de omgeving aan te laten sluiten is langs de Poeleweg een maximum goothoogte opgenomen van 3 meter. Deze woonhuizen fungeren ruimtelijke gezien als overgangszone van landelijk- naar bebouwd gebied. Dit zijn de woningen die vanuit het landelijk gebied zichtbaar zijn. De goothoogte wordt opgebouwd naar mate dicht bij de kern van IJhorst gebouwd gaat worden. In de 'kernzone' is een meer divers woningbouwprogramma gewenst. Om deze verschillende woning typologieën mogelijk te maken geldt in de 'kernzone' een goothoogte van maximaal 6 meter. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk de goothoogte overal terug te brengen naar 3 meter. De bouwhoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen wordt wel verlaagd naar 10,5 meter.

Verder wordt opgemerkt dat de landelijke stijl en karakter van het plan in het nieuwe beeldkwaliteitsplan zijn geborgd. Dit wordt tot uiting gebracht in de toegestane materialen, detaillering en kleurstelling. Een ingediend plan wordt vervolgens beoordeeld conform de EPOS-procedure van de gemeente Staphorst, zodat het plan passend is op de daarvoor bestemde locatie.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen wordt verlaagd naar 10,5 meter.

3.7.2 Vastleggen fasering

Het plan wordt in meerdere fases uitgevoerd. Reclamant verzoekt vast te leggen dat met verkoop/start fase 1 begonnen wordt nadat de Ywehof is vergund, bebouwd en woonrijp is opgeleverd. Met fase 2 moet volgens reclamant worden begonnen nadat fase 1 is vergund, bebouwd en woonrijp is opgeleverd.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is zich ervan bewust dat de nieuwbouw op de locatie Ywehof (gelegen ten noorden van het plangebied) nog niet is afgerond. In 2002 zijn hier de eerste woningen gebouwd. Volgens het geldende bestemmingsplan kunnen op de Ywehof nog 10 woningen worden gebouwd. Er wordt niet gewacht met de verkoop en woningbouw aan de Poeleweg totdat de nieuwbouw op de Ywehof is afgerond. De nieuwe woningbouw aan de Poeleweg staat woningbouw op de Ywehof overigens niet in de weg. De grondeigenaar kan bouwen conform het geldende bestemmingsplan. Indien een andere invulling van de gronden gewenst is, kan via de EPOS-werkwijze een verzoek voor een nieuw plan ingediend worden.

Opgemerkt wordt dat wel rekening wordt gehouden met het op elkaar laten aansluiten van de beide plangebieden. Er wordt een oppervlakte van circa 214m² (voor de uitgifteprijs) overgedragen aan de ontwikkelende partij van de Ywehof. Hierdoor kan het bestaande plangebied Ywehof langs de buitenrand (Poeleweg) qua verkaveling goed aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen aan de Poeleweg.

Verder wordt opgemerkt dat het plan gefaseerd wordt uitgevoerd, zodat kan worden aangesloten op de behoefte vanuit de markt. Elke fase bevat een evenredige verdeling van de verschillende type woningen. De fasering is beschreven in de toelichting van het plan. Hierbij is het uitgangspunt dat zodra 80% van de eerste fase is verkocht kan worden gestart met de tweede fase.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg Ijhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg Ijhorst'.

3.7.3 Prijzen woningen

De rijwoningen worden voorlopig aangeboden voor een gemiddelde prijs van €250.000,- V.O.N. Reclamant geeft aan dat de gemeente in 2014 (op basis van beleid/woonvisie) bij de ontwikkeling van de Ywehof heeft aangegeven dat 75% van het aanbod rij/starterswoningen niet hoger mocht uitkomen dan €175.000,- V.O.N. Reclamant verzoekt de prijzen voor de rijwoningen aan te passen aan de hand van die richtlijnen. Hierbij mag 75% van deze rij/starterswoningen volgens reclamant niet meer dan €215.000,- V.O.N bedragen. Hierin is 3-4% inflatie opgenomen zonder rekening te houden met de economische crisis.

Gemeentelijke reactie

De prijs van de rijwoningen is niet vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. De voorlopige prijzen die reclamant noemt zijn bekendgemaakt via een nieuwsbrief over het project. De nieuwsbrief is geen onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamant refereert aan afspraken dan wel beleid (Woonvisie 2011+) uit 2014. Dit beleid is niet langer van kracht. Op 26 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Staphort de nu geldende 'Woonvisie 2020-2024' vastgesteld. In de huidige woonvisie zijn de door reclamant genoemde richtlijnen niet opgenomen.

De rijwoningen worden door de mede ontwikkelende partij op de markt gebracht. Hiervoor worden marktconforme prijzen gehanteerd.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.7.4 Breedte rijbanen en stoepen

Rijbanen moeten volgens het gemeentelijk beleid 5 meter breed zijn. Reclamant stelt dat deze breedte niet wordt toegepast. Daarnaast moet volgens reclamant naast de rijbaan een stoep komen van 1,50 meter breed. Tevens is onduidelijk of er bij de aansluiting op de Ywehof een stoep wordt gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat de rijbanen in het stedenbouwkundig plan zijn ontworpen conform de gemeentelijke richtlijnen, welke zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen. CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

In het ontwerp zijn wegbreedtes van tenminste 5,0 meter gehanteerd. Daar waar er haaks geparkeerd wordt, is een wegbreedte van tenminste 6,0 meter gehanteerd.

Een groot deel van het plangebied wordt voorzien van voetpaden, welke allen tenminste 1,8 meter breed zijn. De aansluiting op de Ywehof is niet voorzien van een separate stoep, maar zal in de civieltechnische uitwerking zodanig worden ontworpen dat de auto hier te gast is. Dit is mede mogelijk vanwege de beperkte verkeersbewegingen die hier plaats zullen vinden. De doorsteek naar de Ywehof is enkel bedoeld voor langzaam verkeer. Enige uitzondering hierop zijn hulpdiensten in geval van calamiteiten. Het is voor normaal autoverkeer niet mogelijk om via dit pad van de Ywehof naar het plan van de Poeleweg door te steken.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.7.5 Onderzoeken opnieuw uitvoeren

Reclamant stelt dat in het onderzoek wordt gesproken over een ontsluitingsweg met een breedte van 4 meter. Reclamant verzoekt de onderzoeken opnieuw uit te voeren met daarin de juiste rijbaan breedte.

Gemeentelijke reactie

Reclamant maakt niet concreet welk onderzoek bedoeld wordt. De gemeente gaat er vanuit dat reclamant doelt op de 'Stikstofberekening Poeleweg te IJhorst'.

De stelling van reclamant is juist. In de 'Stikstofberekening Poeleweg te IJhorst' staat op pagina 11 onder het kopje ontsluitingsweg dat de weg 4 meter breed wordt. Het onderzoek 'Stikstofberekening Poeleweg te IJhorst' wordt aangepast en de resultaten hiervan worden verwerkt in het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

Conclusie

Het gewijzigde onderzoek 'Stikstofberekening Poeleweg te IJhorst' wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en de resultaten worden verwerkt in de toelichting.

3.7.6 Verkeersdruk en parkeerplaatsen

Reclamant constateert een te hoge verkeersdruk ter plaatse van het haaks parkeren. Daarnaast zijn bepaalde parkeervakken niet normaal te verlaten.

Reclamant verzoekt de twee haakse parkeerplaatsen tegenover woning nummer 36 te verplaatsen. Ook vraagt reclamant om het haaks parkeren ter plaatse van de doorsteek naar de Ywehof aan te passen, zodat hier een juiste rijbaan ontstaat met doorlopende stoep naar de Ywehof en de verkeersdruk in deze doorsteek wordt verminderd.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen en aangrenzende rijbaan in het stedenbouwkundig plan zijn ontworpen conform de gemeentelijke richtlijnen, welke zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen. CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

In het stedenbouwkundig plan is voor de twee haakse parkeerplaatsen tegenover woning nummer 36 een aanvullende strook van 1 meter inbegrepen, waardoor uitrijden mogelijk is. Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Op deze tekening wordt de inrichting van de openbare ruimte (inclusief parkeerplaatsen) verder uitgewerkt. Mocht bij de planuitwerking blijken dat het wenselijk is de parkeerplaatsen tegenover woning nummer 36 op te schuiven, biedt het bestemmingsplan deze ruimte. Binnen de gehele bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn parkeervoorzieningen toegestaan. In het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

De aansluiting op de Ywehof is, zoals ook eerder aangegeven, enkel bedoeld voor langzaam verkeer. Enige uitzondering hierop zijn hulpdiensten in geval van calamiteiten. Het is voor normaal autoverkeer niet mogelijk om via dit pad van de Ywehof naar het plan van de Poeleweg door te steken. Er zal dan ook geen sprake zijn van verkeersdruk. Daarnaast zal dit gebiedje in de de civieltechnische uitwerking zodanig worden ontworpen dat de auto hier te gast is.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.7.7 Woningbehoefte Woonvisie

De Woonvisie benoemt van 2019-2040 voor IJhorst een behoefte van 30 woningen. Gezien de bouw mogelijkheden elders in het dorp is er volgens reclamant een woningtekort voor IJhorst van maximaal 10 woningen tot 2040. Reclamant stelt dat door uitvoering van deze plannen een woningoverschot zal ontstaan voor IJhorst van een kleine 30 woningen. Dit leidt volgens reclamant tot schade voor alle woningbezitters van IJhorst, waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden.

Reclamant verzoekt het plan te beperken tot 3 fases van maximaal 15 woningen.

Gemeentelijke reactie

De stelling van reclamant wat betreft de in de 'Woonvisie 2020-2024' genoemde woningbehoefte voor IJhorst is juist. Uit de Woonvisie blijkt specifiek voor IJhorst een kwantitatieve (uitsluitend cijfermatige) behoefte van 30 woningen in de periode 2019-2040. De woningbehoefte voor het project is op meerdere manieren onderzocht.

Woonvisie

Ten eerste geeft de 'Woonvisie 2020-2024' inzicht in de woonbehoefte voor de gehele gemeente Staphorst. Uit de Woonvisie blijkt een behoefte van 830 woningen tot 2040 voor de hele gemeente. Deze woonbehoefte is in de Woonvisie uitgewerkt tot een indicatieve verdeling op buurtschap/kern niveau. Dit betekent dus niet dat de genoemde cijfers een strikt maximum per buurtschap/kern zijn. In de Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!' is bijvoorbeeld beschreven dat specifiek voor IJhorst iets meer woningen gebouwd worden, dan waar strikt genomen vraag naar is. Hierdoor versterken we de leefbaarheid van het dorp en kunnen voorzieningen behouden blijven.

De kwantitatieve (uitsluitend cijfermatige) behoefte is, zoals genoemd in de Woonvisie 2020-2024' en onderzocht door Atrivé in 2019, een momentopname. De woonvisie biedt de ruimte om op basis van een specifieke actuele onderbouwing (bijvoorbeeld marktonderzoek) aan te tonen dat er behoefte is aan nieuwe woningbouwplannen. Nieuwe plannen kunnen hierbij zowel kwantitatief als kwalitatief (bijvoorbeeld behoefte aan woonmilieu, woningtype, eigendom en prijsklasse) onderbouwd worden. Dit geeft ruimte en flexibiliteit voor nieuwe woonplannen die bijdragen aan de (kwalitatieve) behoefte van huishoudens.

Marktonderzoek lokale makelaars

Ten tweede is voor het project Poeleweg IJhorst begin 2020 marktonderzoek uitgevoerd door twee lokale makelaars. Op 8 februari 2021 is nogmaals gesproken met Poortman Makelaars en Boertjes Makelaars, beide uit Staphorst. De makelaars is gevraagd hun visie te geven op het plan.

Poortman Makelaars verwacht op basis van hun woonopinie / marktanalyse dat de voorgenomen bouwplannen goed kunnen worden aangeboden in de woningmarkt. In zowel IJhorst als omliggende dorpen is er nog steeds een grote vraag naar en gering aanbod van bouwkvavels ten behoeve van de bouw van een eigen woning.

Boertjes Makelaars geeft aan dat het plan een mooie aanvulling voor IJhorst is, aangezien er veel vraag is naar woningen en weinig aanbod. In de afgelopen maanden zijn 6 woningen verkocht, er staan op dit moment 6 vrijstaande woningen te koop, welke allemaal verkocht onder voorbehoud staan. De 'Funda vraagscan' van IJhorst laat op dit moment zien dat er 182 serieuze zoekers zijn. De meeste van deze zoekers zijn geïnteresseerd in een vrijstaande woning en prijsklasse tussen de € 350.000,- en € 475.000,-. Er zijn momenteel weinig zoekers voor 2 onder 1 kapwoningen of rijtjes woningen zichtbaar, maar dit komt omdat er geen aanbod is en ook langere tijd niet is geweest. Het zoekerssysteem van Boertjes Makelaars laat wel degelijk zien dat er vraag is naar een 2 onder 1 kap. Omdat zoekers nauwelijks de kans krijgen om een geschikte woning te kopen binnen budget zijn zij gedwongen uit te wijken naar omliggende plaatsen.

Boertjes Makelaars verwacht dat de woningen snel verkocht kunnen worden. De kvavels zijn voor vele doelgroepen interessant, zoals jonge gezinnen en doorstromers. Het feit dat kopers zelf kunnen bouwen, eventueel in combinatie met een aannemer, is volgens Boertjes Makelaars een pluspunt voor het nieuwbouwproject.

Gemeentelijke interessepeiling

Ten derde onderzoekt de gemeente via een interesseformulier op de gemeentelijke website de woningbehoefte voor het project Poeleweg IJhorst. Het interesseformulier staat nog steeds op de website en kan nog steeds ingevuld worden. Op 1 februari 2021 hebben 141 mensen het reactie- of interesseformulier ingevuld. Van de ingekomen reacties geven 131 mensen aan interesse te hebben in een woning in het plangebied.

Tot slot wordt opgemerkt dat de rijwoningen worden gebouwd door een mede ontwikkelende partij. Uit een recente inventarisatie bij een tweetal lokale makelaars verwacht de mede ontwikkelende partij, op basis van de huidige schaarste en getoonde interesse, dat zowel de kavels als de rijwoningen relatief snel verkocht kunnen worden. Er is een grote vraag naar betaalbare (starters-) woningen en instapklare, energiezuinige woningen.

Voor een inhoudelijke reactie over eventuele waardevermindering van het eigendom van reclamant en/of buurtbewoners wordt verwezen naar punt 3.3.1.

Gezien het voorgaande is het realiseren van maximaal 39 woningen niet in strijd met het gemeentelijk beleid. De gemeente acht de uitvoering van het plan (verkoop van de woning) onder normale markt omstandigheden uitvoerbaar.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.8 Reclamant 8

Datum brief : 2 januari 2021
Datum ontvangst : 5 januari 2021
Reactie gericht tegen : ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

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

3.8.1 Korrelstructuur

Reclamant vindt de gedachte van verfijning van de korrelstructuur van open naar gesloten gebied onvoldoende uitgewerkt. Er moet samenhang gecreëerd worden tussen het nieuwe plan en de aangrenzende bebouwing (grove korrelstructuur en veel lucht tussen de woningen).

Reclamant stelt voor de werkwijze met grove korrelstructuur ook vanuit de aanpalende kavels van de Ywehof toe te passen. Reclamant geeft hiervoor een alternatieve invulling. Het woonplezier van reclamant blijft dan behouden, doordat er dan minder burens en dus minder geluid zal zijn en meer zicht en licht behouden blijft.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie ten aanzien van de stedenbouwkundige opbouw van het plan wordt verwezen naar punt 3.2.3.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.8.2 Dakgoothoogte en maximale hoogte woningen

Voor de woningen aan de Ywehof geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter. Verder zijn de woningen gebouwd met een nokhoogte van niet meer dan 8 meter. Reclamant stelt dat het nieuwe plan passender wordt als de maximale goot- en nokhoogte hier op aan te sluiten. Met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter creëer je volgens reclamant een harde overgang die, vanuit een landschappelijke inpassing, niet wenselijk is maar ook voor de huidige bewoners het woongenot qua licht, uitzicht, privacy meer beperkt dan nodig is.

Ook over de maximale hoogte van bijgebouwen (6,6 meter) zijn we bezorgd.

Gemeentelijke reactie

De woningen aan de Ywehof zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst'. De stelling van reclamant wat betreft de goothoogte is juist. Voor de woningen aan de Ywehof geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is maximaal 10 meter.

Voor een inhoudelijke reactie over de maximale goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar punt 3.7.1.

Wat betreft de regels voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen wordt opgemerkt dat deze gelijk zijn aan de regels die gelden voor de Ywehof.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen wordt verlaagd naar 10,5 meter.

3.8.3 Nokrichting

Reclamant stelt dat het passend is om aan de grens met de Ywehof vast te leggen dat de nokrichting haaks op de weg moet komen te staan om lucht tussen de woningen te behouden.

Gemeentelijke reactie

De randvoorwaarden voor de woningbouw zijn vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Om het plan goed op de omgeving aan te laten sluiten is langs de Poeleweg een verplichte nokrichting vastgelegd. Hier moet de nokrichting haaks op de weg waarnaar de voorgevel is gericht, of evenwijdig met de zijdelingse bouwperceelsgrens zijn gesitueerd. De overige bouwvlakken is geen verplichte nokrichting opgenomen.

In het nieuwe beeldkwaliteitsplan is voor de kernzone de nokrichting beschreven als variërend evenwijdig of haaks op de straat. Uitgangspunt voor de geschakelde woningen is namelijk om individuele wooneenheden zoveel mogelijk onherkenbaar te maken. Dit kan worden bereikt door continuïteit in het volume te versterken. Een belangrijk element hierin is het continueren van daken over meerdere wooneenheden. Een dergelijk dak kan enkel worden gerealiseerd wanneer deze evenwijdig aan de straat is. Het is daarom niet wenselijk om de nokrichting haaks op de weg te situeren.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.8.4 Bebouwing te dicht op het bosje

Reclamant heeft de indruk dat het behoud van het bosje in het bestemmingsplan nog niet goed is uitgewerkt. Het bebouwbare vlak aangrenzend op de Ywehof is nu te dicht bij het bosje geplaatst om de bomen aldaar daadwerkelijk te kunnen behouden. Reclamant stelt voor circa 7 meter extra vrij te houden, zodat er bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden of in de toekomst niet alsnog gekapt moet worden.

Gemeentelijke reactie

De afstand van het bouwvlak aangrenzend aan het bosje tot de bosrand is circa 3,5 meter. Daarmee ligt het bouwvlak buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen in het bosje. Deze afstand is voldoende om bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te borgen dat de bestaande bomen behouden kunnen worden. Wel wordt opgemerkt dat onderhoud en beheer in het bosje is toegestaan. Hierbij geldt overigens altijd de zorgplicht. Dit betekent dat er altijd zorgvuldig aantoonbaar gehandeld moet worden.

De rijwoningen worden (naar aller waarschijnlijkheid) als prefab bouwsysteem gerealiseerd. Het bouwsysteem kenmerkt zich door een industriële productie. De geprefabriceerde bouwdelen zijn 'Plug & Play' voorbereid. De woning is binnen één dag wind- en waterdicht. De transportbewegingen en bouwactiviteit op de bouwplaats worden daarmee tot een minimum beperkt en er zijn geen steigers nodig bij de bouw. Hierdoor heeft de bouw, feitelijk assemblage, van de rijwoningen naar verwachting geen invloed op het naastgelegen bosje.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.8.5 Warmtepompen

Reclamant is bezorgd over geluidsoverlast van veel warmtepompen die op een relatief klein oppervlak bijeen zullen staan. Reclamant stelt dat er nieuwe wetgeving aanstaande is om geluidsoverlast te beperken, echter zijn er nog geen warmtepompen op de markt die hieraan voldoen. Reclamant vindt het wenselijk dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat warmtepompen aan de voorzijde van de woning worden geplaatst of dat er een bodempomp aangelegd moet worden.

Gemeentelijke reactie

De mogelijkheden en geluidsvoorschriften voor een duurzame energievoorziening (zoals warmtepompen) zijn niet vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan. Dit zijn geen aspecten die een bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan beoogt te regelen.

De regels voor duurzame energievoorziening zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Hierin zijn onder andere regels opgenomen voor bescherming tegen installatiegeluid. In het Bouwbesluit komen nieuwe geluidseisen voor (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking (zoals warmtepompen). De nieuwe eisen treden naar verwachting 1 april 2021 in werking. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of wordt voldaan aan de wettelijke eisen.

De rijwoningen worden gebouwd door een mede ontwikkelende partij. In de huidige concept plannen zijn de luchtwarmtepompen geïntegreerd in de schoorsteen op het dak van de woningen. Deze oplossing draagt bij aan de geluidreductie. De toepassing van de warmtepompen voldoet daarmee aan de geldende regelgeving qua geluid. De toepassing en/of uitvoering van de luchtwarmtepompen kan echter veranderen. Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwplannen voor de rijwoningen verder uitgewerkt. Of en hoe warmtepompen bij de rijwoningen worden toegepast blijkt definitief bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de rijwoningen.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.8.6 Beperkte verlichting

Vanuit natuurbelang en beleving ziet reclamant graag dat er zo minimaal mogelijk wordt verlicht. Reclamant stelt voor vast te leggen dat er in en aangrenzend bij het bosje niet verlicht wordt.

Gemeentelijke reactie

Het nieuwe bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan bevatten geen regels over het al dan niet plaatsen van verlichting, lichtsterkte en/of branduren van verlichting. Dit is geen aspect dat een bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan beoogt te regelen.

Het verlichtingsbeleid van de gemeente is vastgelegd in het 'Beleidsplan Licht in de Openbare Ruimte (LIOR)'. Dit beleidsplan gaat in op alle kunstmatige verlichting in de buitenruimte en beschrijft onder andere de visie en ambitie van de gemeente. In algemene zin kiest de gemeente voor 'Donker waar mogelijk, licht waar nodig'.

Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Op deze tekening staat onder andere de nieuwe openbare verlichting ingetekend. Bij het opstellen van de civiele tekening wordt het gemeentelijk 'Beleidsplan Licht in de Openbare Ruimte (LIOR)' meegenomen.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.8.7 Speelplek en parkeren

Reclamant denkt dat het prettiger en veiliger is de speelplek in het midden van de wijk te plannen bij de wadi. Dan kunnen nog wat extra parkeerplaatsen aan boszijde worden ingepast.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie op de locatie van de speelplaats wordt verwezen naar punt 3.1.3.

Conclusie

De suggestie van reclamant wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De zitplek en speelplaats wordt optioneel ingetekend in het bosje en in het 'middengebied'. Het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.8.8 Sociale huur

Reclamant vraagt of de rijwoningen koopwoningen betreffen en of dit wordt vastgelegd of gaandeweg de invulling van de wijk bepaald wordt. Reclamant heeft geen bezwaar tegen sociale huur, maar vindt het niet wenselijk dat dit aangrenzend aan zijn vrijstaande kavel geplaatst wordt in verband met geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie

In de (juridisch bindende) regels van het bestemmingsplan is niet bepaald of de rijwoningen huur- of koopwoningen moeten zijn. Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het nieuwe bestemmingsplan wordt het plan verder uitgewerkt en worden de kavels en rijwoningen op de markt gebracht. Dan wordt ook bepaald of de rijwoningen huur- en/of koopwoningen worden. Hierdoor kan worden ingespeeld op de actuele woonbehoefte.

De rijwoningen worden gebouwd door een mede ontwikkelende partij. De huidige inschatting is dat de rijwoningen grenzend aan de kavel van de reclamant als koopwoningen op de markt worden gebracht. Dit kan echter veranderen, als bijvoorbeeld de markt of actuele woonbehoefte hierom vraagt.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.8.9 Houdbaarheid woonbehoeften onderzoek

Reclamant vindt het aanhalen van twee makelaars en de registratie op de inloopavond een magere argumentatie voor het onderbouwen van de noodzaak van nieuwbouw. Reclamant vraagt zich af of er werkelijk voldoende animo is om (aanvankelijk een halve) wijk te gaan vullen. Reclamant is niet tegen nieuwbouw, maar wel als er uiteindelijk maar slechts enkele kavels bebouwd gaan worden.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie over woningbehoefte wordt verwezen naar punt 3.7.7.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.9 Reclamant 9

Datum brief : 5 januari 2021
Datum ontvangst : 5 januari 2021
Reactie gericht tegen : ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

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

3.9.1 Informatie voorziening belanghebbenden

Reclamant stelt dat de informatie aan belanghebbenden zeer beperkt is. Op de inloopavond waren alleen 2 schetsen, zonder afmetingen, bijgebouwen en uitritten, van de nieuwe inrichting te zien. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan is niet voor belanghebbenden ter inzage gelegd. Tevens is geen inloopavond georganiseerd tijdens de termijn van terinzagelegging. Reclamant verneemt graag waarom dit niet is gebeurd. Reclamant ziet graag dat alsnog een inloopavond wordt georganiseerd en dat belanghebbenden dan de mogelijkheid krijgen een zienswijze in te dienen.

Reclamant vraagt zich af of wel voldoende informatie verstrekt is aan belanghebbenden.

Gemeentelijke reactie

De juridische procedure voor een nieuw bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In artikel 3.1.1. Bro is bepaald dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan overleg gepleegd moet worden met de betrokken overlegpartners. In het 'Rapport vooroverleg bestemmingsplan Poeleweg IJhorst' is verslag gedaan van het gepleegde vooroverleg. Dit rapport is als bijlage 11 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De Bro verplicht niet om andere belanghebbenden (zoals burens) te betrekken bij het vooroverleg.

In artikel 3.8 Wro is, in samenhang met afdeling 3.4 Awb, bepaald dat het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. In voorliggend 'Rapport zienswijzen woningbouw Poeleweg IJhorst' wordt verslag gedaan van de terinzagelegging. De Wro en/of de Awb verplicht niet om een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

De hiervoor beschreven juridische procedure van vooroverleg en terinzagelegging is correct doorlopen. In aanvulling hierop is een inloopavond georganiseerd om belangstellenden te informeren over het stedenbouwkundig plan. Dit is niet wettelijk verplicht. In mei 2020 was de intentie om eind 2020 opnieuw een inloopavond te organiseren. Gelet op de maatregelen die de landelijke overheid en de gemeente Staphorst hebben moeten nemen in relatie tot het Coronavirus was het organiseren van een tweede inloopavond niet mogelijk. In plaats hiervan zijn alle belangstellenden geïnformeerd via een digitale nieuwsbrief. De nieuwsbrief is tevens huis aan huis verspreid in IJhorst. Ook is op de gemeentelijke website een projectpagina ingericht met meer informatie. Tot slot konden alle belangstellenden op afspraak de papieren stukken inzien op het gemeentehuis.

Gezien het voorgaande is voldoende informatie verstrekt aan belanghebbenden. Het organiseren van een tweede inloopavond is wettelijk niet verplicht en in deze situatie niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.9.2 Goot- en bouwhoogte

De goothoogte in het nieuwe plan is grotendeels 6 meter, terwijl dit in de Ywehof maximaal 3,5 meter is. Reclamant vraagt wat de beweegreden en motivatie is geweest om deze lagere goothoogte verplicht te stellen op de Ywehof. Daarnaast vraagt reclamant waarom de goothoogte van 3,5 meter niet geldt voor het gehele bestemmingsplan Poeleweg, aangezien de bebouwing direct aansluit op de Ywehof en er geen zichtbare grens is tussen beide plannen.

Verder stelt reclamant dat de nokhoogte van de vrijstaande woningen aan de zuidzijde van de Ywehof ongeveer 8 meter is en die van de aangrenzende woningen in het nieuwe plan Poeleweg maximaal 11 meter.

Gemeentelijke reactie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op de Ywehof. In dit rapport wordt niet ingegaan op de beweegreden en motivatie van de regelgeving in een ander bestemmingsplan dat geldt voor een ander plangebied.

Voor een inhoudelijke reactie over de maximale goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar punt 3.7.1.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen wordt verlaagd naar 10,5 meter.

3.9.3 Aansluiting woningbouw Ywehof – woningbouw Poeleweg

Grenzend aan de Ywehof zijn twee-onder-één kap woningen en een blok (circa 40 meter breed, goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 11 meter) van 7 rijwoningen gepland. De afmetingen van het blok rijwoningen is volgens reclamant niet passend op deze specifieke plek en ook niet in het gehele plan.

Reclamant stelt voor om de bebouwing die grenst aan de Ywehof te wijzigen in vrijstaande woningen met lage goothoogte. Dit sluit dan aan op de toegepaste bebouwing van de Ywehof. Dit is goed te realiseren in het plan door de vrijstaande woningen vanuit het midden te verplaatsen naar de kant van de Ywehof, de 2/1 kap-woningen te verplaatsen naar de plaats van de vrijstaande woningen in het midden en de rijwoningen naar de plaats van de 2/1 kap woningen.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie ten aanzien van de stedenbouwkundige opbouw van het plan wordt verwezen naar punt 3.2.3.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.9.4 Grens Ywehof en Poeleweg

Reclamant denkt dat op het stedenbouwkundig plan de grens van het nieuwe plan noordelijker ligt dan de feitelijke bestaande situatie. Reclamant stelt dat de feitelijke situatie blijkt uit de palen van het kadaster en verwachten dat de gemeente voor de definitieve plannen eerst de officiële markeringen komt bekijken.

Gemeentelijke reactie

De grens van het stedenbouwkundig plan loopt gelijk met de kadastrale grenzen. Om de feitelijke situatie ter plaatse te beoordelen wordt het plangebied voor aanvang van de werkzaamheden bezocht door een landmeter.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.9.5 Onderbouwing woningbehoefte

Reclamant stelt dat uit de Woonvisie 2020-2024 blijkt dat voor de periode 2019-2040 een woonbehoefte is van 30 woningen voor IJhorst en er reeds plannen zijn voor 11 woningen. Reclamant benoemt vervolgens diverse nieuwe plannen in IJhorst en concludeert dat het resterende tekort nog maar 2 woningen bedraagt. Reclamant vraagt of er wel woningbehoefte bestaat voor de geplande woningen.

Verder vraagt reclamant of er wel aan alle voorwaarden is voldaan uit titel 2.2 Woningbouw van de Omgevingsverordening Overijssel. Ook heeft reclamant twijfels over de gesprekken met en het marktonderzoek van de makelaars. Tevens stelt reclamant dat de ingeleverde formulieren geen goede onderbouwing zijn van een reële vraag. Tot slot vraagt reclamant waarom het aantal geïnteresseerden in een woning (welke dit hebben aangegeven op het reactieformulier) op bladzijde 18 van het nieuwe bestemmingsplan ruim 35% hoger is dan in andere publicaties is vermeld.

Gemeentelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie ten aanzien van de woningbehoefte wordt verwezen naar punt 3.7.7.

Ten aanzien van het provinciaal beleid wordt opgemerkt dat de provincie schriftelijk heeft laten weten dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.9.6 Parkeerruimte

In artikel 8.1.2.a staat ondermeer dat de parkeerruimte afgestemd moet zijn op gangbare personenauto's en hieraan wordt geacht te zijn voldaan als deze tenminste 1,8 x 5 meter bedragen. Reclamant stelt dat het algemeen voor langsparkeren 2 x 5,5 meter en voor haaksparkeren 5 x 2,4 meter wordt gehanteerd. Reclamant vraagt waarom de in het bestemmingsplan genoemde afmetingen kleiner zijn dan de in het algemeen gehanteerde maten.

Gemeentelijke reactie

Reclamant benoemd een terecht punt. De maten genoemd in artikel 8.1.2. van het bestemmingsplan worden aangepast. De afmetingen voor parkeerruimten (lxb) langs een straat door middel van haaksparkeren bedragen ten minste 5,0 x 2,5 meter. De afmetingen voor parkeerruimten (lxb) langs een straat door middel van langsparkeren bedragen ten minste 5,5 x 2,0 meter. De parkeerplaatsen in het plangebied voldoen aan deze maatvoering.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'. De afmetingen voor parkeerruimten worden aangepast zoals hiervoor beschreven.

3.9.7 Ywehof eerst volbouwen

Reclamant denkt dat de nieuwe woningbouw gaat concurreren met andere bouwplannen in IJhorst en de Ywehof en vreest dat het veel langer duurt voordat alle plannen zijn volgebouwd. Reclamant vindt dit niet wenselijk, zeker niet voor de Ywehof aangezien er al ruim 17 jaar gebouwd wordt. Reclamant stelt voor de bouwmogelijkheden in het plan Poeleweg pas te benutten als alle kavels in de Ywehof zijn ingevuld.

Reclamant vreest voor overlast door bouwactiviteiten op zowel de Ywehof als aan de Poeleweg. Dit zal het leef- en woongenot niet bevorderen, maar eerder verslechteren.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat de woningbouw aan de Ywehof nog niet is afgerond. Volgens het geldende bestemmingsplan kunnen hier nog 10 woningen worden gebouwd. Deze bouwkavels zijn niet in eigendom van de gemeente. Er zijn diverse gesprekken met de eigenaar gevoerd over de bouwmogelijkheden ter plaatse en het op elkaar laten aansluiten van de beide plangebieden. Bouw kan echter niet verplicht worden.

De nieuwe woningbouw aan de Poeleweg staat woningbouw op de Ywehof niet in de weg. De grondeigenaar kan bouwen conform het geldende bestemmingsplan of (indien een andere invulling van de gronden gewenst is) via de EPOS-werkwijze een verzoek voor een nieuw plan indienen. Daarnaast wordt een oppervlakte van circa 214m² (voor de uitgifteprijs) overgedragen aan de ontwikkelende partij van de Ywehof. Hierdoor kan het bestaande plangebied Ywehof langs de buitenrand (Poeleweg) qua verkaveling goed aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen aan de Poeleweg.

Conclusie

Dit punt van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en/of het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.10 Reclamant 10

Datum e-mail : 10 februari 2021
Datum ontvangst : 10 februari 2021
Reactie gericht tegen : bouwplan

De zienswijze is te laat ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst' zijn op 24 november 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lagen de stukken vanaf 25 november 2020 tot en met 5 januari 2021 voor een ieder ter inzage. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Reclamant heeft op 10 februari 2021 een zienswijze ingediend. De zienswijze is niet-ontvankelijk, omdat de zienswijze niet op tijd is ontvangen. De zienswijze wordt daarom niet in behandeling genomen.

4. Opmerkingen instanties

Op 23 november 2020 zijn de overlegpartners geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'. Er zijn drie opmerkingen van instanties ontvangen. De Veiligheidsregio IJsselland heeft geen opmerkingen over dit plan. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft geen opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan.

5. Aanpassingen in de plannen

5.1 Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Aanpassing toelichting: stedenbouwkundig plan
De suggestie om de zitplek en speelplaats te verplaatsen naar de wadi in het midden van het plangebied wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Dit leidt tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De zitplek en speelplaats wordt optioneel ingetekend in het bosje en in het 'middengebied'. Het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.
2. Aanpassing toelichting: paragraaf 2.2 Ontstaansgeschiedenis
In paragraaf 2.2 van de toelichting staat dat het uiterst onzeker is of in een ver verleden hoogveen heeft gelegen op de dekzandrug bij de Poeleweg. Eén van de reclamanten geeft extra informatie met een concrete aanwijzing dat op deze rug een hoogveenlaag heeft gelegen. Deze informatie wordt verwerkt in paragraaf 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.
3. Aanpassing toelichting: stikstofberekening
In de 'Stikstofberekening Poeleweg te IJhorst' is ten onrechte uitgegaan van een weg van 4 meter breed. Het onderzoek wordt aangepast. Het gewijzigde onderzoek 'Stikstofberekening Poeleweg te IJhorst' wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en de resultaten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
4. Aanpassing regels: artikel 6.2 Bouwregels Wonen
De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen wordt verlaagd naar 10,5 meter.
5. Aanpassing regels: artikel 8.1.2. Afmetingen parkeerruimte
De maten voor parkeerruimten worden aangepast. De afmetingen voor parkeerruimten langs een straat door middel van haaksparkeren bedragen ten minste 5,0 x 2,5 meter. De afmetingen voor parkeerruimten langs een straat door middel van langsparkeren bedragen ten minste 5,5 x 2,0 meter. De parkeerplaatsen in het plangebied voldoen aan deze maatvoering.

Tevens worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

6. Aanpassing regels: verwijzingen artikel 6.4 Afwijken van de bouwregels
In artikel 6.4 onder c, d en e is per abuis verwezen naar lid 6.1. Dit is onjuist, verwezen moet worden naar lid 6.2. Deze verschrijving wordt aangepast.

De vierde, vijfde en zesde wijziging zoals hiervoor beschreven leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'. Tegen de punten die gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen, ook al is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

5.2 Aanpassingen ontwerp beeldkwaliteitsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreactie worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp beeldkwaliteitsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Aanpassing stedenbouwkundig plan

Meerdere reclamanten vragen de zitplek en speelplaats te verplaatsen naar de wadi in het midden van het plangebied. Deze suggestie wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Dit leidt tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De zitplek en speelplaats wordt optioneel ingetekend in het bosje en in het 'middengebied'. Het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

Tevens worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

2. Aanpassing voorschriften kernzone

In de voorschriften voor de kernzone (pagina 27) is opgenomen: *'Uitbreidingen worden via aankappingen aan het hoofdvolume verbonden'*. Dit sluit niet aan bij de regels van het bestemmingsplan. In artikel 6 Wonen is bepaald dat via een binnenplanse afwijking een plat dak voor hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mogelijk is, mits de Dorpsbouwmeester hierover positief adviseert. Het beeldkwaliteitsplan wordt hierop aangepast. De zin wordt aangepast in: *'Uitbreidingen worden bij voorkeur via aankappingen aan het hoofdvolume verbonden'*.

De regels voor de massa en vorm worden als volgt aangepast:

Massa en vorm

- Eenvoudig volume.
 - Eén of twee bouwlagen met kap.
 - Afgedekt door bij voorkeur een zadeldak.
 - Indien sprake van zadeldak, de nokrichting evenwijdig of haaks op de straat.
 - Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven.
 - Individuele wooneenheden zoveel mogelijk onherkenbaar.
-

6. Conclusie

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' en in het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. De aanpassingen zijn beschreven in hoofdstuk 5 van voorliggende rapport. De zienswijzen zijn niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

7. Vaststelling rapport

Voorliggend 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen woningbouw Poeleweg IJhorst' behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 20 april 2021 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

Tevens behoort het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen woningbouw Poeleweg IJhorst' bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 20 april 2021 tot gewijzigde vaststelling van het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.
