Benthem Gratama
advocaten

Inkomen Gemeente Staphorst
11 MEI 2021
Zaaknr: @omg lok + griffie
Regnr:
Pm ja nee Ovb ja nee
B
S
BM
OB
SL
Griffie Raad Is

AANGETEKEND
Gemeente Staphorst
t.a.v. publieksbalie Omgevingsplein
Postbus 2
7950 AA STAPHORST

Datum: 10 mei 2021
Onze ref.: [redacted]
Behandelaar: mr. J.T. Fuller, advocaat
Direct tel. nr.: (038) 428 00 72 (secr.)
Direct fax nr.: (038) 421 85 73
E-mailadres: jtfuller@benthemgratama.nl

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen – Goudenregenstraat 30'

Geachte leden van de gemeenteraad Staphorst,

I. Inleiding

Namens cliënt, [redacted], dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen – Goudenregenstsraat 30'. Op dit moment heeft het perceel op de hoek Goudenregenstraat 30 / Oude Rijksweg 460 de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij een dienstwoning is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan verwezenlijkt een vergroting van het bouwvlak. Tevens zal onder het toekomstige bestemmingsplan op de bovenverdieping van het pand drie huurappartementen mogelijk worden gemaakt. De begane grond zal voor verschillende doeleinden worden gebruikt, onder meer een apotheek en een huisartsenpost.

Op het perceel is de voormalige bibliotheek van Rouveen gevestigd. Het pand staat al verschillende jaren leeg. De huisarts zal het project ontwikkelen en bij het inwerkingtreden van het bestemmingsplan de grond kopen van de gemeente Staphorst.

Cliënt benadrukt allereerst geen bezwaren te hebben tegen het maatschappelijke doeleinde waarvoor het toekomstige gebouw gebruikt zal worden. Cliënt ziet in het ontwerpbestemmingsplan voornamelijk bezwaren tegen de mogelijkheden bouwmogelijkheden die worden geboden. De

Benthem Gratama Advocaten B.V. heeft de beroepsaansprakelijkheid van haar advocaten verzekerd. Onze aansprakelijkheid wordt beperkt tot het bedrag dat in voorkomende gevallen onder deze verzekering voor uitbetaling in aanmerking komt.
Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Benthem Gratama Advocaten B.V., welke zijn gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel. Deze Algemene Voorwaarden zijn tevens afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.
Netlaw

Algemene voorwaarden Benthem Gratama Advocaten B.V.

1. Benthem Gratama Advocaten B.V. (Benthem Gratama) is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere opdracht, daaronder tevens begrepen iedere gewijzigde, bestaande of toekomstige opdracht, die aan Benthem Gratama of de daarvoor werkzame (rechts)personen wordt gegeven alsmede op alle rechtsbetrekkingen die daarmee verband houden.

2. Deze algemene voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van iedere derde, al dan niet in dienstverband, die bij de uitvoering van enige opdracht wordt ingeschakeld of in verband daarmee aansprakelijk is of kan zijn. Dit betreft een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253-256 BW.

3. Alle opdrachten worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Benthem Gratama, ook indien uitdrukkelijk of stilzwijgend de bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon zal worden uitgevoerd. Aanvaarding van opdrachten vindt slechts plaats met uitsluiting van artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW.

4. De uitvoering van de verstrekte opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van opdrachtgever. Het is opdrachtgever niet toegestaan door Benthem Gratama ten behoeve van opdrachtgever opgestelde documenten aan derden te verstrekken, met uitzondering van door opdrachtgever ingeschakelde adviseurs. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden en de resultaten daarvan geen rechten (voor zichzelf of anderen dan opdrachtgever) ontlenen. Indien opdrachtgever de inhoud van de door de Benthem Gratama voor hem verrichte werkzaamheden aan derden kenbaar maakt, is opdrachtgever jegens Benthem Gratama gehouden die derden er op te wijzen dat die werkzaamheden werden verricht onder toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden. Indien een derde van de inhoud van de werkzaamheden op enige wijze gebruik maakt, is die derde aan de inhoud van deze algemene voorwaarden gebonden.

5. Bij het inschakelen van hulppersonen en andere derden zal Benthem Gratama de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en (behoudens in geval van procureurs- en deurwaardersbijstand) bij de selectie van deze derden, zoveel als dit in de relatie tot opdrachtgever redelijkerwijs mogelijk en gebruikelijk is, met opdrachtgever overleggen. De kosten van het inschakelen van deze derden komen voor rekening van opdrachtgever. Iedere aansprakelijkheid van Benthem Gratama voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten. Benthem Gratama is door opdrachtgever gemachtigd eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen van derden namens opdrachtgever te aanvaarden. Opdrachtgever vrijwaart Benthem Gratama tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van de juridische bijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met of voortvloeien uit de door Benthem Gratama voor opdrachtgever verrichte werkzaamheden.

6. Indien door of in verband met de uitvoering van een opdracht van opdrachtgever of anderszins schade aan personen of zaken wordt toegebracht, waarvoor Benthem Gratama aansprakelijk is, zal die aansprakelijkheid beperkt zijn tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de door Benthem Gratama afgesloten (beroepsaansprakelijkheids-verzekering wordt uitgekeerd, te vermeerderen met het eigen risico dat volgens de polisvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar is.

7. Indien om welke reden dan ook de genoemde verzekeringen niet tot uitkering over kunnen c.q. zullen gaan is iedere aansprakelijkheid van Benthem Gratama beperkt tot tweemaal het gedeclareerde honorarium voor de opdracht waaruit de aansprakelijkheid voortvloeit, met een maximum van € 50.000,–. Deze beperking van aansprakelijkheid geldt niet voor zover de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van Benthem Gratama of haar advocaten.

8. De (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering van Benthem Gratama voldoet aan de eisen die de Nederlandse Orde van de Advocaten daaraan stelt. Informatie over de verzekering ligt op het kantoor van Benthem Gratama ter inzage.

9. De beperking van aansprakelijkheid in deze algemene voorwaarden geldt ook ten behoeve van niet-ondergeschikten die de opdracht (mede) uitvoeren. Deze bepaling dient te worden aangemerkt als een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253-256 BW.

10. Opdrachtgever is gerechtigd uitsluitend Benthem Gratama aan te spreken in verband met eventuele aansprakelijkheid zoals bedoeld in artikel 6. Elke schadevergoeding jegens werknemers, advocaten en bestuurders van praktijkvennootschappen van aandeelhouders van Benthem Gratama is uitgesloten. Deze bepaling dient te worden aangemerkt als een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253-256 BW.

11. Alle aanspraken jegens Benthem Gratama vervallen indien deze niet binnen een (1) jaar nadat opdrachtgever daarmee bekend werd of redelijkerwijs had kunnen zijn, bij de bevoegde rechter aanhangig zijn gemaakt.

12. De door Benthem Gratama verrichte werkzaamheden ten behoeve van opdrachtgever worden in rekening gebracht op basis van de bestede tijd vermenigvuldigd met het voor de opdracht geldende honorarium, tenzij anders is overeengekomen. Het honorarium is gebaseerd op een vast uurtarief, doch deze kan (afhankelijk van de ervaring en specialistische kennis van degene die de opdracht feitelijk uitvoert, het financiële belang en de mate spoedeisendheid die met de opdracht gemoeid is en de draagkracht van de opdrachtgever) variabel zijn. Jaarlijks, steeds met ingang van 1 januari, zullen de door Benthem Gratama gehanteerde uurtarieven worden gewijzigd en een inflatiecorrectie ondergaan. Het honorarium wordt verhoogd met omzetbelasting alsmede eventuele reiskosten en de kosten van derden (verschotten).

13. De werkzaamheden worden periodiek in rekening gebracht. Tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, geldt als betalingstermijn een periode van 14 dagen na factuurdatum. Indien betaling binnen de termijn uitblijft, is opdrachtgever van rechtswege in verzuim en is opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling en onverminderd de overige rechten van Benthem Gratama, vanaf de vervaldag, de wettelijke rente verschuldigd. Mocht betaling na aanmaning niet volgen, dan is Benthem Gratama gerechtigd alle in redelijkheid door haar gemaakte gerechtelijke (ook die uitstijgen boven het liquidatietarief) en buitengerechtelijke (incasso) kosten, die zij maakt als gevolg van de niet nakoming door opdrachtgever van diens betalingsverplichtingen in rekening te brengen. Buitengerechtelijke kosten bedragen in ieder geval als minimum 15% van de uitstaande hoofdsom. Indien de opdrachtgever een particulier betreft, wordt voor wat betreft de buitengerechtelijke kosten aangesloten bij de BIK-staffel of opvolgende regelgeving hiervan.

14. Door Benthem Gratama kan te allen tijde een voorschot worden gevraagd voor verrichte of te verrichten werkzaamheden.

15. Bij niet betaling van de werkzaamheden (alsmede de gevraagde voorschotten) door opdrachtgever is Benthem Gratama gerechtigd haar werkzaamheden op te schorten totdat volledige en integrale betaling heeft plaatsgevonden, met uitsluiting van iedere aansprakelijkheid van Benthem Gratama voor schade die daardoor mocht ontstaan.

16. Persoonsgegevens van opdrachtgever worden verwerkt in het kader van de uitvoering van de verstrekte opdracht. Daarnaast zullen deze persoonsgegevens worden opgenomen in een bestand ten behoeve van commerciele doeleinden, waaronder het uitnodigen voor seminars of het versturen van nieuwsbrieven. Op verzoek van opdrachtgever zullen de persoonsgegevens onmiddellijk uit het betreffende bestand worden verwijderd.

17. De advocaten die de betreffende opdracht uitvoeren, zijn ingeschreven bij de Nederlandse Orde van Advocaten, Neuhuyskade 94, 2596 XM, Den Haag, 070-3355353, info@advocatenorde.nl

18. Op de rechtsverhouding tussen Benthem Gratama en de opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing. Tenzij de geschillenregeling Advocatuur van toepassing is, is alleen de bevoegde rechter in Nederland bevoegd om van geschillen kennis te nemen.

Benthem Gratama Advocaten B.V. (KvK-nr.: 66383730), Bencs Advocaten B.V. (KvK-nr.: 62328573) en Adreyt B.V. (KvK-nr.: 24369678) werken ieder voor eigen rekening en risico onder de handelsnaam Benthem Gratama Advocaten. Zie www.benthemgratama.nl. Alle advocaten zijn werkzaam binnen de besloten vennootschap Benthem Gratama Advocaten B.V. met uitzondering van mrs. D. Meulenberg en P.A.M. Manning die werkzaam zijn binnen Bencs Advocaten B.V. en met uitzondering van mr. J.M. Hebly die werkzaam is binnen Adreyt B.V.

uitbreiding van het bouwvlak zal er in de eerste plaats voor zorgen dat het nieuwe gebouw tegen de erfgrens kan worden gebouwd met het perceel van cliënt. Deze zorg heeft cliënt gedeeld aan de gemeenteraad tijdens de raadsvergadering d.d. 19 mei 2020 door middel van een ingezonden brief. Het nieuwe bouwplan (die met de inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan verwezenlijkt zal worden) voorziet in een hoge blinde muur van 4,5 meter. Het gaat hier om een muur van 24 meter lang over (bijna) de gehele erfgrens. Dit zal het uitzicht en woongenot van cliënt op een nadelige wijze beïnvloeden.

II. Kelder

Daarnaast beoogt het nieuwe plan een kelder onder in het pand te realiseren. De kelder zal hoofdzakelijk in gebruik worden genomen als berging voor de appartementen. De ingang van de kelder zal worden gerealiseerd aan de zijde van het perceel van cliënt. Omdat het bouwvlak zal komen te liggen tot aan de erfgrens van cliënt, zal de ingang naar de kelder vlak langs het perceel van cliënt worden gerealiseerd. Cliënte vraagt zich af waarom de kelder op de aangegeven locatie zal worden gerealiseerd. Daarbij vreest cliënte voor gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan indien deze ingang tot aan de erfgrens zal worden geplaatst. Er zal dan namelijk te weinig ruimte (een te nauwe gang) worden gerealiseerd tussen de erfafscheiding (de heg) van cliënt en het nieuw beoogde pand. Ten tijde van calamiteiten zal er dan te weinig ruimte overblijven voor hulpdiensten om op te kunnen treden. Bij een noodlottige situatie zal cliënt direct benadeeld worden, omdat het noodzakelijk kan zijn dat zijn heg en perceel worden opgeofferd mocht de situatie zich voordoen.

Cliënt is onlangs op onderzoek uitgegaan welke gevolgen een ingang voor een kelder aan de buitenmuur van een soortgelijk pand feitelijk betekent. In Meppel trof cliënt een gelijkwaardige ingang naar de kelders aan. Hieronder voeg ik de afbeelding van deze situatie toe:





Zoals uit de afbeeldingen valt af te leiden zal een diepe put worden gemaakt om een toegang naar de kelders te realiseren. Voor het realiseren van een dergelijk diepe tunnel, zal er intensieve bodembemaling moeten plaatsvinden om water aan de grond te onttrekken en het kavel 'bouwrijp' te maken. Het bestemmingsplan ziet niet toe op de gevolgen die deze wateronttrekking zal hebben voor de bodem en eigendommen van cliënt. Het is erg aannemelijk dat de gronden van cliënt door de bemaling zullen worden aangetast. De verdroging van de nabijgelegen gronden zal tevens voor een inklinking van de grond van cliënt kunnen zorgen. Het plaatsen van een kelder op deze specifieke plek zal derhalve onevenredige gevolgen met zich meebrengen.

Cliënt ziet een oplossing in het realiseren van de ingang naar de kelder aan de andere zijde van het pand. Aan de zijde van de Oude Rijksweg worden namelijk geen nabijgelegen woonpercelen op een dusdanig nadelige manier getroffen door de plaatsing van de ingang. Cliënt stelt derhalve dat het bestemmingsplan een ingang naar de kelder op de erfgrens van het perceel van cliënt niet mogelijk wordt gemaakt en het bestemmingsplan dusdanig wordt ingericht dat de kelder aan de zijde van de Oude Rijksweg kan worden gerealiseerd. Dit zal de genoemde nadelige gevolgen op zijn perceel voorkomen en tevens zal dit de bereikbaarheid van de gebruikers van de kelder naar de openbare weg bevorderen.

III. Realisatie appartementen en bouwhoogte pand

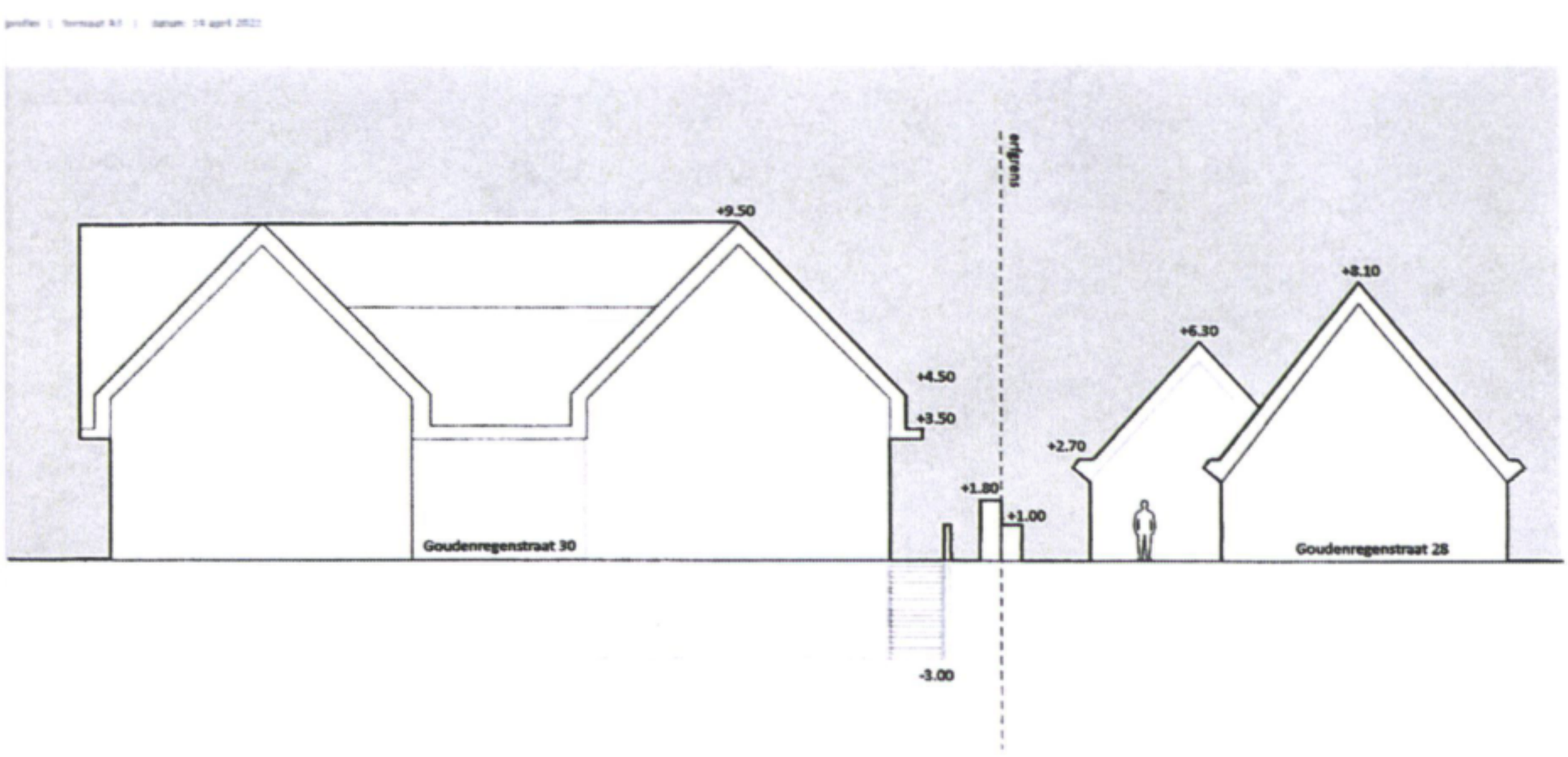
Zoals gezegd heeft cliënt bezwaren tegen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk zal maken. Op dit moment is een blinde muur ingetekend op de erfgrens. Door de plaatsing van deze muur zal het zich van cliënt naar de Goudenregenstraat richting de Oude Rijksweg worden ontnomen. Naar mening van cliënt moet het bouwvlak op dit punt 2 meter worden ingekort, zodat de bebouwing van het hoofdgebouw niet dusdanig kan uitsteken dat deze muur zal worden geplaatst in de volledige lengte.

Tot slot kan cliënt zich niet vinden in de wijze waarop op de bovenverdieping van het pand drie appartementen worden gerealiseerd. De appartementen zullen zicht krijgen richting de Goudenregenstraat, de Oude Rijksweg en het grasveld gelegen achter het perceel van cliënt. Opgemerkt dient te worden dat op deze locatie nimmer huisvesting heeft plaatsgevonden. Om huisvesting mogelijk te maken, moet het nieuwe pand voldoen aan meerdere verstrekkende eisen. Hiervoor moet gedacht worden aan brandveiligheid (normen Bouwbesluit), maar ook in nooduitgangen. Daarbij zullen, om zowel de publieke voorzieningen als de woningen te kunnen faciliteren, in de benodigde parkeerplekken worden verzien. Tot slot is het nog onduidelijk waar de appartementen zaken als huisvuilopslag zullen onderbrengen en welke (nadelige) gevolgen dit kan hebben voor het woongenot van cliënt.

Benthem Gratama
advocaten

Daarbij zal het bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 10 meter realiseren met een maximum goothoogte van 5 meter. Dit is bijna een verdubbeling van de huidige maximale toegestane bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Gelet op de direct omliggende bebouwing (voornamelijk vrijstaande woningen) valt een bouwwerk met een bouwhoogte van 9,50 meter ver uit de pas bij de overige bebouwing. Door de strakke plaatsing van het pand tegen de erfgrens van cliënt, zal deze verdubbeling als gevolg hebben dat de woning van cliënt wordt opgesloten tussen het pand en de woning van buren woonachtig Goudenregenstraat 26.

In het onderstaande is nog een afbeelding opgenomen die de toekomstige situatie schetst. Hierin is duidelijk te zien in welke verhouding het toekomstige pand staat ten opzichte van de woning van cliënt.



IV. Tot slot

Zoals gezegd is cliënt niet tegen de mogelijkheden die het pand biedt voor de publieke voorzieningen die mogelijk worden gemaakt. Cliënt is echter van mening dat de bouwmogelijkheden en de appartementen die worden geplaatst op de eerste etage een direct nadelige invloed hebben op zijn perceel.

Cliënt spreekt zijn afkeer uit tegen de (voorbereiding van) de ontwikkeling van de appartementen in het pand. Cliënt is verbaasd en teleurgesteld door de uitspraak van de initiatiefnemer dat de

gemeente zelf de initiatiefnemer erop gewezen heeft om naast het medisch centrum appartementen toe te voegen. Door het toevoegen van appartementen moet het bouwvlak vergroot worden, zal de eerder besproken kelder worden gerealiseerd worden en worden vergezochte oplossingen bedacht om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. Cliënt is dan ook van mening om op deze locatie enkel een medisch centrum te realiseren in het bestaande bouwvlak, mede door het feit dat de initiatiefnemer in eerste instantie zelf niet heeft gevraagd om appartementen in het pand toekomstige pand mogelijk te maken. Cliënt is bereid om mee te denken om te komen tot een gezamenlijke oplossing, rekening houdend met de punten die eerder in deze brief genoemd zijn.

Daarnaast is een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk en gewenst met betrekking tot de ingang van de kelder. Tot slot wens ik hierbij aan te geven dat cliënt op de hoogte is van de mogelijkheden die de wet biedt indien de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan zal leiden tot schade aan de onroerende eigendommen van cliënt. Cliënt zal derhalve gebruik maken van de mogelijkheden tot het indienen van een planschadeverzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]