vanbezoengrondzaken
taxatie & adviesburo

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

Onderwerp: zienswijze Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst'

Ruinen, 28 oktober 2020

Geachte gemeenteraad,

Hierbij dien ik, namens mijn cliënt, de heer [redacted] eigenaar van camping [redacted], Bezoensweg 5, 7955 PT te IJhorst, de zienswijze in m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst'

De camping en woning van cliënt zijn oostelijk gelegen van het voormalig pluimveebedrijf met boerderijcamping waarop het ontwerpbestemmingsplan is geprojecteerd.

In totaal worden op deze locatie 5 extra wooneenheden gecreëerd. De afweging hierbij is dat het een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft de sloop van de bedrijfsbebouwing, de realisatie van 7 woningen, de landschappelijke inpassing van het erf, het herstellen van de oude esrand en het amoveren van de camping.

Cliënt heeft geen enkel bezwaar tegen de huidige inrichting en gebruik van het perceel als voormalig pluimveebedrijf met boerderijcamping en ziet het verschaffen van 5 extra woonkavels in dit ontwerpplan als bovenmatig.

Het buitengebied is er niet mee gediend dat zoveel bouwmassa met mogelijkheid van extra schuurruimte terug wordt geplaatst op dit erf. Het optimaliseren van de landschappelijke kwaliteit kan gerealiseerd worden door slechts 1 schuurwoning bij te plaatsen. Zo ontstaat er meer eenheid in relatie tot de hoofdwoning in een historische context.

Mocht het noodzakelijk zijn dat er vanwege sloopkosten en herstellen van ruimtelijke kwaliteit meer kavels vergoed moeten worden aan initiatiefnemer kunnen de kavels geprojecteerd worden op het nieuwe plan aan de Poeleweg. Hier zijn 39 kavels geprojecteerd waarbij ten overvloede wordt gemeld dat op het plan Ywehof nog kavels beschikbaar zijn. Dus de behoefte aan extra kavels is niet aanwezig.

[redacted]

Omtrent de kosten en baten van dit plan wordt geen enkele duidelijkheid verschaft en er wordt slechts verklaard dat er kostenverhaal mogelijk is op de initiatiefnemer als er planschade door een derde wordt geclaimd. Hiertoe is een overeenkomst door de gemeente met initiatiefnemer gesloten.

Aan de economische uitvoerbaarheid verder wordt geen aandacht besteed omdat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Dit zou wel moeten om te kunnen beoordelen of het eigenbelang niet uit de pas loopt met het maatschappelijk belang. Temeer omdat het maatschappelijk belang vanuit volkshuisvesting niet aanwezig is om op deze plaats extra kavels te realiseren omdat er in de uitbreiding van woningen in IJhorst is voorzien in het plan aan de Poeleweg.

Voor goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er een weging plaatsvindt tussen belangen waarbij nut en noodzaak voor de bestemmingswijziging aangetoond moet worden. Een onderdeel hierbij is de vaststelling van een exploitatieplan. Dit om te beoordelen of het aantal van 5 extra woningen niet bovenmatig is.

Cliënt verzoekt het ontwerpbestemmingsplan vanuit ruimtelijke kwaliteit aan te passen naar 1 extra schuurwoning op het erf Koedrift 3-5 en overigens aan te tonen dat het vanuit kostenoptiek noodzakelijk is dat er meer kavels moeten worden toegewezen aan initiatiefnemer. Zijn deze noodzakelijk dan moeten deze kavels worden toegewezen in het uitbreidingsplan aan de Poeleweg.

Hoogachtend,

