univé rechtshulp

Ingekomen Gemeente Staphorst
16 NOV. 2021
Zaaknr:
Regnr: Pm B nee Ovb ja nee
B S
BM
OB @OLO cc griffie
SL
Griffie Raad ls

AANGETEKEND
Gemeente Staphorst
Postbus 2
7950 AA STAPHORST
gemeente@staphorst.nl

Contactpersoon
[redacted]
0592382562
[redacted]

Datum 15 november 2021
Ons kenmerk 404/11090626

Onderwerp: zienswijze Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie

Geachte leden van de gemeenteraad,

De heer [redacted], hierna te noemen cliënt, heeft mij gevraagd om zijn zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen. Dit plan bestemd op korte afstand van de woning van cliënt een woongebouw van 12 meter en bergingen van 3,5 meter hoog. Het ontwerp ligt tot en met 16 november ter inzage.

Cliënt is het niet eens met het voorgenomen plan om de volgende redenen.

**Andere invulling geven aan de ruimte**
Als besloten wordt tot woningbouw op de plek dan lijkt het cliënten logischer dat dit dan grondgebonden koopwoningen zullen zijn die aansluiten bij de bestaande koopwoningen. Daar is meer behoefte aan in deze omgeving.

Het gebouw past stedenbouwkundig volstrekt niet bij de plaatselijke bebouwing die uitsluitend uit grondgebonden woningbouw bestaat. Ook als ondanks deze bezwaren, huurwoningen worden gerealiseerd, kan dit heel goed in de vorm van grondgebonden woningen die goed aansluiten op de bestaande bebouwing.
Het appartementencomplex wordt te kolossaal in verhouding tot de bestaande woningen. Het gebouw past niet in het bestaande stadsgezicht.

**Bergingen**
De bergingen worden gesitueerd precies achter het perceel van cliënt, terwijl er op het hele terrein genoeg ruimte is om ze te plaatsen bijvoorbeeld naast de parkeerplaatsen (in blauw



Stichting Univé Rechtshulp
Postbus 557, 9400 AN Assen
KvK 41019292
univerechtshulp.nl

Bezoekadres
Jan Bommerstraat 6, 9402 NR Assen
IBAN NL60 ABNA 0423 3063 16
BIC ABNANL2A

Univé Rechtshulp verleent onafhankelijke rechtshulp aan Univé verzekerden.
Wilt u meer weten? Kijk op univerechtshulp.nl

aangegeven). Achter de woning van cliënt kan dan een landschappelijke inpassing worden toegepast met bomen (o.i.d.).



**Verkeer en Groen**

Cliënt wenst dat "marktterrein voor ambulante handel" en "standplaatsen" uit artikel 4.1 wordt verwijderd en dat wordt toegevoegd dat strijdig gebruik is dat er extensieve dagrecreatie zal plaatsvinden.

**Privacy-verlies/geluidhinder**

Vanwege de vele raampartijen en de balkons en hoogte wordt veel privacy voor de omgeving en cliënt verloren. Cliënt vreest ook geluidshinder. Hoe zit het met het geluid naar de bestaande woning(en) vanwege de aanwezige installaties/ventilatoren/balkons/bergingen?

De afstand van de gevel van de huurwoningen tot de erfgrens (het huidige hekwerk) bedraagt 7 meter en de balkons hebben een diepte van 2 meter (gemeten op de kaart met een schaal van 1 op 1000), dus inkijk vanaf 5 meter. De afstand van de zijgevel van zijn huis tot de erfgrens bedraagt 13 a 14 meter. Cliënt is van mening dat het niet terecht is dat zijn redelijk ruime tuin een reden vormt om uit te gaan van een redelijke afstand tussen de huurwoningen en zijn huis. Want dan draagt hij 13/14 meter bij en de andere partij 5 dan wel 7 meter.
Voor de omgevingsvergunning van de verbouw van zijn woning en het bouwen van een schuur bleek dat hij met de schuur 1 meter achter zijn voorgevel moest blijven. Dit om de gebruiksrechten van een ander niet aan te tasten. In dit plan begint de bebouwing van de huurwoningen wel 1 meter achter zijn voorgevel. Hoe kan dit? Dit voelt voor cliënt tegenstrijdig.



**Stichting Univé Rechtshulp**
Postbus 557, 9400 AN Assen
KvK 41019292
univerechtshulp.nl

**Bezoekadres**
Jan Bommerstraat 6, 9402 NR Assen
IBAN NL60 ABNA 0423 3063 16
BIC ABNANL2A

Univé Rechtshulp verleent onafhankelijke rechtshulp aan Univé verzekerden.
Wilt u meer weten? Kijk op univerechtshulp.nl

Als cliënt het plan bekijkt dan blijkt dat de afstand van de voorgevel aan de Esdoornlaan tot het trottoir 10 meter  is en 20 meter is tot de erfgrens van de tegenover liggende woningen. Aan de zijkant, grenzend aan Esdoornlaan 10, bedraagt de afstand van de blinde zijgevel tot  de erfgrens 9 meter. Bij cliënt bedraagt de afstand tot de erfgrens 7 meter en rekening houdend met de balkons maar 5 meter. Is het niet tegenstrijdig dat in dit ene plan zulke verschillende afstanden worden gehanteerd ten opzicht van de omliggende bebouwing?

Vreemd ook dat in heel Rouveen 50% bebouwd mag worden van een perceel en hier is dat 70%. Waarom?

In Rouveen zijn er 2 woongebouwen van 2 etages hoog. De bejaardenwoningen aan de Acaciastraat en de 24 zorgwoningen op de Seringenhof. Bij beide is er heel veel rekening gehouden met de privacy. Er is veel afstand tussen deze gebouwen en de omliggende woningen. In dit plan bedraagt de afstand van de gevel tot het trottoir Esdoornlaan 10 meter en bedraagt de afstand tot de erfgrens van de tegenover liggende woningen ook 10 meter, totaal 20 meter. Dit verhoud zich niet met de afstand die in aanmerking wordt genomen tot mijn erfgrens.

De gemeente Staphorst is bezig met het uitbreidingsplan nieuwe woningbouw Rouveen - Zuid. Zie hiervoor de site van de gemeente Staphorst. Daar zijn verschillende schetsen te zien hoe de woningbouw eruit zal kunnen zien op dit nu nog agrarisch gebied. Hier is heel veel aandacht voor de privacy van de bestaande woonkavels aan de Goudenregenstraat en aan de Oude Rijksweg. Argumenten als: realiseer vrijstaande woningen of 2 onder 1 kap zodat de bestaande bewoners  een beperkt aantal nieuwe buren krijgen; een  brede sloot met Leilinden  om te voorzien in de privacy van de bestaande bewoners; de nieuwe woonkavels scheiden van de bestaande woningen aan de Goudenregenstraat door een groenstrook/parkzone met een wandelroute.
Deze aandacht voor bestaande bebouwing vind cliënt niet terug voor zijn woonperceel in dit voorliggende bestemmingsplan.
Het bouwvlak moet opschuiven, verder van het perceel van cliënt.

Het bouwvlak vind ik te kort liggen op mijn perceel en het is veel groter dan het was. Het gebouw wordt  (zonder de balkons) al 54 meter en een breedte aan mijn kant van 30 meter. Verreweg het grootste woongebouw in Rouveen. Hierdoor en de 2 woonlagen plus opbouw voor installaties is er sprake van een hele grote toename t.o.v. de huidige bestemming. Voor cliënt nadelig.
Beperking o.a. van uitzicht, privacy, zon.

In dit voorliggende plan wordt een link gelegd met het bestaande bestemmingsplan voor de kern van Rouveen en dat geeft regels over o.a. de voorgevel en over onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van een ander.



**Stichting Univé Rechtshulp**
Postbus 557, 9400 AN  Assen
KvK 41019292
univerechtshulp.nl

**Bezoekadres**
Jan Bommerstraat 6, 9402 NR  Assen
IBAN NL60 ABNA 0423 3063 16
BIC ABNANL2A

Univé Rechtshulp verleent onafhankelijke rechtshulp aan Univé verzekerden.
Wilt u meer weten? Kijk op univerechtshulp.nl

Cliënt heeft stellig de indruk indruk dat de gevel aan de Esdoornlaan wordt aangemerkt als voorgevel. Dit gelet op de situering van de schuurtjes (die moesten bij hem achter de voorgevel blijven).
Zijns inziens is dit een gebouw met 2 voorgevels. De huurwoningen zijn volledig naar buiten gericht evenals de balkons en de tuinen en de achterkant van deze woningen is vastgeplakt aan de zorgwoningen. Cliënt denkt dat met deze benadering ook de geringe afstand tot zijn perceel te verklaren is die de gemeente hanteert.  Cliënt kan zich hier niet in vinden want het zijn gewoon voorgevels, voor een deel gericht op de openbare parkeerplaats maar voor meer dan de helft gericht op zijn woning en tuin.

In zijn schrijven "inspraak reactie levensboomlocatie"" is hij al in gegaan op de in de woningbouw algemeen gehanteerde principes. Deze reactie is bijgesloten en hier wordt door cliënt naar verwezen. Hierbij is het not done om een woning te bouwen dat met de voorgevel is gericht op de zij, achter dan wel voorkant van een woning. En zeker niet bij 2 woonlagen met balkons.

Gelet op de gangbare praktijk in de gemeente Staphorst zoals hierboven beschreven is cliënt van mening dat in zijn situatie er sprake is van strijd met de a.b.v.b.b. en dat zijn woongenot teveel en ernstig wordt aangetast.

**Parkeren en paden**

Als cliënt de kaart bekijkt dan krijg hij toch sterk de indruk dat de parkeerplaatsen Omega (voor personeel en bewoners) op gemeente grond liggen evenals de ontsluitingsweg naar de parkeerplaatsen maar ook de beide entrees. In een raadsvergadering werd door de wethouder aangegeven dat hij hiermee JUNCO tegemoet wilde komen. Cliënt ziet verder 2 uitweggetjes naar het wandelpad langs het water (de gracht). Dit is ongebruikelijk want niemand anders heeft een erkende ontsluiting naar het wandelpad. Wel krijgt cliënt schijnbaar een wandelpad in het verlengde van de ontsluiting van de schuurtjes, weer aantasting rust en privacy.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt niet getoetst. De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (art. 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijke verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere ‘stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. De beoogde functiewijziging naar woningen is op te vatten als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Cliënten menen dat in het ontwerp de ladder voor duurzame verstedelijking niet dan wel onvoldoende is toegepast. Dat lijkt onvoldoende.



**Stichting Univé Rechtshulp**
Postbus 557, 9400 AN  Assen
KvK 41019292
univerechtshulp.nl

**Bezoekadres**
Jan Bommerstraat 6, 9402 NR  Assen
IBAN NL60 ABNA 0423 3063 16
BIC ABNANL2A

Univé Rechtshulp verleent onafhankelijke rechtshulp aan Univé verzekerden.
Wilt u meer weten? Kijk op univerechtshulp.nl

**Waardevermindering**

Bij hoogbouw zullen de woningen in de directe omgeving hoe dan ook te maken krijgen met waardevermindering. Deze wordt niet alleen veroorzaakt door beperking van het uitzicht; er zal ook sprake zijn van privacy-beperking. De appartement-bewoners zullen inkijk krijgen tot de tuinen én huizen van cliënt en omwonenden. Is dat belang overigens wel voldoende meegewogen? In beginsel is cliënt tégen de bouw van (sociale) huurwoningen omdat dit ook van invloed kan zijn op de waarde.

**Ik verzoek u om de zienswijzen gegrond te verklaren**

Uit het voorgaande volgt dat het plan beter omgezet kan worden naar grondgebonden koopwoningen. Cliënt verzoekt u dan ook om het voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

jurist

Consument Wonen Bestuur



**Stichting Univé Rechtshulp**
Postbus 557, 9400 AN Assen
KvK 41019292
univerechtshulp.nl

**Bezoekadres**
Jan Bommerstraat 6, 9402 NR Assen
IBAN NL60 ABNA 0423 3063 16
BIC ABNANL2A

Univé Rechtshulp verleent onafhankelijke rechtshulp aan Univé verzekerden.
Wilt u meer weten? Kijk op univerechtshulp.nl

Geachte leden van het College, geachte Raadsleden,

In de Raadsvergadering van 11 mei a.s. komt de besluitvorming over de Levensboomlocatie opnieuw aan de orde. Ik heb grote behoefte om mijn mening/inspraakreactie over het plan en met name over de situering van de gebouwen ten opzichte van mijn woning aan u voor te leggen. Onderstaand leg ik uit waarom ik hier nu mee kom.

Even een stukje voorgeschiedenis over de Levensboomlocatie. In 2018 zijn er voorlichtingsbijeenkomsten geweest over de verregaande burgerparticipatie (voor de burger door de burger) die de gemeente voor de invulling van de locatie ging toepassen (deze heb ik bezocht). Het vervolg is bekend, de prijsvraag werd gewonnen door "Rouveen voor iedereen" met hun plan voor een begeleid/beschermd wonen voorziening. Onder de door de Raad aangegeven kaders (o.a. het hele gebied heeft woonbestemming en het dient zichzelf te financieren) kon hiermee aan de slag worden gegaan.

Medio 2018 ben ik tijdelijk verhuisd met de bedoeling om na enkele jaren terug te keren naar Rouveen en er een woning te kopen. Ik heb alle ontwikkelingen van het project dus niet kunnen volgen.
Voorjaar 2019 kwam de woning [redacted] n de verkoop en sedert 1 juli 2019 ben ik eigenaar van deze woning. Deze woning trok me aan door de vrijstaande ligging en de ruime achtertuin (het perceel is 7,31 are groot). Het is een vrijstaande woning die geheel omgeven is door gemeentegrond: de Levensboom locatie, het wandelpad langs de gracht, de Meidoornlaan en de parkeerplaats voor de woning. Nadeel is dat er door deze aspecten alleen in de achtertuin (grenzend aan de Levensboomlocatie) sprake is van een zekere privacy.

Een onzekere factor was voor mij de invulling van deze locatie. Ik heb mijn oor regelmatig te luister gelegd of er iets meer bekend was over de invulling en ik hoorde diverse geluiden: dat er gebouwd zou worden in een U vorm, dat het plan voor ouderen woningen was afgevallen, dat er sprake zou zijn van huurwoningen en ook- of koopwoningen.
Ik heb in mei en juni 2020 contact gehad met [redacted] van de gemeente maar die gaf aan dat EPOS van toepassing was op de plannen en hij geen nadere informatie had/kon geven.
Intussen was ik bezig met de plannen om de woning aan te passen tot een levensloop bestendige woning [redacted]. De omgevingsvergunning is intussen verleend.

Als [redacted], ben ook ik door "Rouveen voor iedereen" uitgenodigd om op 7 april 2021 bijgepraat te worden over het plan voor beschermd/begeleid wonen. Een mooi initiatief waaraan behoefte is en ik draag dit een warm hart toe.
Verder was ik blij dat ik nadere informatie over de plannen zou ontvangen.
Toen ik na deze avond de ontvangen informatie liet bezinken kwam ik tot de conclusie dat ik te weinig concrete informatie had om me een goed beeld van de situatie te vormen. Met name wat de invloed op mijn perceel en mijn wonen aangaat.
Reden dat ik per mail contact heb opgenomen met een heer (naam bekend bij ondergetekende) van projectontwikkelaar JUNCO. Ik heb daarin gevraagd om concrete informatie over o.a. de ligging van de gebouwen op het terrein, de ligging t.o.v. elkaar en de ligging t.o.v. mijn woning.
Per omgaande kreeg ik antwoord waarbij werd toegezegd dat ik de gevraagde informatie en de tekening zou krijgen. Na deze mail van 16 april echter nog niets ontvangen.

Groot was mijn verbazing en ik voelde me overrompeld toen ik op 20 april van een kennis hoorde dat het conceptplan die avond in de raad besproken zou worden. Ik heb toen de raadsvergadering gevolgd en heb ook alle stukken bij het raadsvoorstel doorgenomen.
Toen werd mij ook duidelijk dat het "Bijpraten" als inspraak is aangemerkt. Bij mij is die avond op geen enkele wijze kenbaar gemaakt dat dit de inspraak betrof en dat dit de gelegenheid was om mijn visie kenbaar te maken. Ik heb die avond wel mijn zorgen uitgesproken over inkijk in mijn achtertuin toen aangegeven werd dat er op 7 meter van de erf-afscheiding van mijn achtertuin zou worden gebouwd.
Reden dat ik nu nadat ik de tekeningen heb gezien alsnog mijn mening over het voorliggende plan wil geven.

Uit de stukken bij het raadsvoorstel blijkt dat er huurwoningen/appartementen van 2 woonlagen zijn voorzien en dat deze uitkijken op- en balkons hebben gericht op mijn achtertuin en de Meidoornlaan. Gezien de plaatsing op 7 meter van mijn achtertuin en omdat het gebouw ook nog eens iets achter mijn voorgevel begint heb ik hier grote moeite mee.
Ik had gehoopt dat er voor de raadsvergadering ruimte zou zijn om pijn- en knelpunten met de betrokken partijen te kunnen bespreken en dat nader overleg mogelijk zou zijn.
Deze ruimte is er niet door de snelheid van het proces en ik lijk voor een voldongen feit te staan na een eventueel positief besluit van uw raad.

Voor mij is de situering van de twee woonlagen hoge huurwoningen een zeer serieus probleem. Deze huurwoningen worden als het ware tegen het gebouw voor beschermd wonen aangeplakt terwijl er in wezen onvoldoende ruimte voor is. Dit gebouw komt op 7 meter van de erfgrens en begint nog achter mijn gevelmuur. Het vooraanzicht en de balkons zijn gericht op mijn achtertuin, de serre, badkamer en slaapkamer. Ik heb straks niet te maken met een beperking van mijn privacy maar raak mijn privacy geheel kwijt. Daarbij komt de reëel te verwachten toename van het gebruik van het parkeerterrein voor mijn huis wat ook een beperking van de privacy tot gevolg heeft. Door de dubbele woonlaag en de tuinen voor de woningen en de balkons is er absoluut ook sprake van veel geluid.
Door de situering van de huurwoningen wordt mijn uitzicht beperkt en ik zal met name de namiddag- en avondzon missen, zeker in de winter, lente en herfst.

Ten aanzien van de situering van de huurwoningen en mijn privacy nog het volgende.
Als ik door de kernen van Staphorst en Rouveen maar ook in plaatsen als Vollenhove waar ik regelmatig kom en Dalfsen waar ik nu woon zie ik dat het een principe in de woningbouw is dat gelijkvloerse woningen naast elkaar staan, een tuintje voor het huis en bijna altijd een grotere achtertuin. Dat de kavels zodanig zijn uitgegeven dat achtertuinen aan elkaar grenzen, meestal in het verlengde maar soms ook zijdelings. Mensen willen gewoon een stukje tuin waar hun privacy is gewaarborgd. Dit blijkt voor mensen een levensbehoefte.
Het komt niet voor dat bij aangrenzende percelen er een woning wordt gebouwd die met de voorkant is gericht op de zij, achterkant en of voorkant van een andere woning. Zeker niet bij een afstand van 7 meter van de perceelgrens. Dit principe komt helemaal niet voor bij gebouwen met twee woonlagen met een terras aan de voorkant.

Ik ben ook eens rondgelopen in De Seringenhof waar naast de "normale" woningen een tweelaags zorgcomplex, ook met balkons, van 36 woningen is gerealiseerd. Daar zijn echt ruime afstanden gehanteerd tussen het zorgcomplex en de andere bebouwing. Daar was aandacht voor privacy, die ik dus mis bij het voorliggende plan.

U zult hebben gemerkt dat ik veel aandacht aan de situering van de gebouwen schenk. Het gaat namelijk wel om mijn woning en privacy. Overigens denk ik dat dit ook voor de toekomstige bewoners van de huurwoningen zal gelden.
Verder viel het mij op (zie de tekening in bijlage 2 van het raadsvoorstel) dat de situering van de huurwoningen best veel invloed heeft op aangrenzende appartementen van Beschermd wonen. Is dit gewenst?

De Levensboom locatie is zodanig groot dat er voldoende ruimte is om huurwoningen te bouwen zonder een zodanige inbreuk op mijn privacy en belasting van mijn perceel. En ik begrijp niet dat de gemeente in dezen zo afwijkt van de door haar gehanteerde principes bij het indelen van de percelen bij nieuwbouw.
In mijn situatie is er bovendien sprake van een woning die er al 60 jaar staat, kortom een bestaande situatie die je niet meer kunt veranderen.

**Resume**
Ik sta achter het plan voor wat betreft de bouw van een beschermd wonen complex.
De locatie/ligging van de huurwoningen en de gevolgen hiervan op mijn perceel en privacy zijn voor mij een heel groot knelpunt.

Ik hoop dat het mogelijk is om tot een aanpassing van mijn knelpunten mbt mijn woning te komen.

Mocht de raad positief besluiten over voorstel dan rest mij niets anders dan gebruik te maken van de inspraak procedure, bezwaar- en beroepsprocedures, planschade procedures en mogelijk het Europese Hof inzake overheids/gemeente steun.

Ik dank u voor uw aandacht en tijd.

Hoogachtend

[redacted]