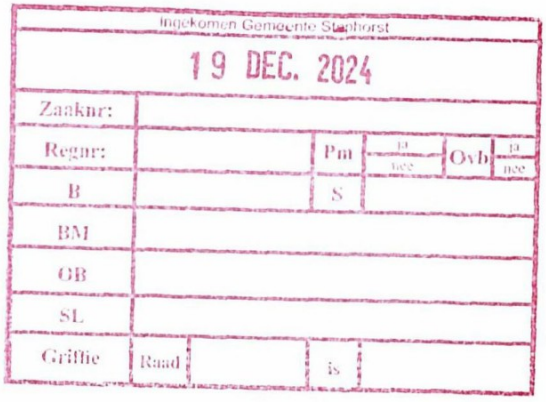


Gemeente Staphorst
t.a.v. Publieksbalie Omgevingsplein
Postbus 2
7950 AA STAPHORST

Staphorst, 19 december 2024

Geachte heer/mevrouw.

Door middel van deze brief teken ik bezwaar aan tegen de voorgenomen bouwplannen op het perceel tussen Zuidweg 9A en 11 zoals ingediend bij de gemeente Staphorst onder *plannummer NL.IMRO.0180.TAMOPH22b-ON01 en aanvraag (STH) nummer 21352.*

De brief is i.s.m. mijn buurman [redacted] opgesteld waardoor u als gemeente de verweerpunten zult herkennen. Ik wil benadrukken dat dit ook de bezwaren zijn die ik wil indienden door middel van dit schrijven.

Rood voor Rood regeling (RvR)

De oude Rood voor Rood regeling van de gemeente Staphorst is per 1 januari 2024 komen te vervallen en opgenomen in de nieuwe Omgevingsvisie 'Staphorster voor elkaar'. In hoofdstuk 2.2.3. staat te lezen dat een gestelde sloopnorm van 750m2 dient te worden gehanteerd.

In de Quickscan versie 1.8 geeft initiatiefnemer aan circa 790m2 te hebben gesloopt. Op de locatie KKW 49 is ca. 640m2 aan bijgebouwen blijven staan. In de oude situatie (zie foto's in de bijlage 1) zijn een woonhuis met vijf bijgebouwen op dit adres aanwezig. Na de sloop is het woonhuis met 1 bijgebouw achtergebleven. De garage van 81m2, die in de sloopaanvraag/tekening is opgenomen, is nog aanwezig en staat ook weer ingetekend op de nieuwe situatieschets van de KKW 49 die nu is ingediend. Ik ga er vanuit dat deze garage dan niet gesloopt wordt.

Ik vraag u als gemeente Staphorst de in de aanvraag aangehaalde sloopmeters van 790m2 te controleren op basis van de afmetingen in de bouwvergunningen die ooit zijn ingediend voor het adres Klaas Kloosterweg West, nummer 49. Voor dit adres zijn de volgende bouwvergunningen en tekeningen aanwezig in het archief van de gemeente volgens opgave van een medewerkster van het Omgevingsloket.

- Bouwvergunning & tekening voor het bouwen van een varkensstal (1982) ter grootte van 39.9 x 14.1 meter = 562,59m2. Dit gebouw staat er nog.
- Bouwvergunning & tekening voor garage aangelend aan de varkensstal (1984) ter grootte van 9,00*9,00 meter = 81 m2. Dit gebouw staat er nog
- Bouwvergunning & tekening voor een werktuigenloods (1994) ter grootte van 11.8x6.7 meter = 79 m2. Dit gebouw is gesloopt.

Van de resterende andere twee gebouwen is geen tekening aanwezig in het archief. Ik kan als bezwaarmaker niet vaststellen of deze onder vergunning zijn gebouwd of dat de vergunning/tekening niet bij de gemeente bekend zijn. Wat mij betreft geldt hier dan de omgekeerde bewijslast. Initiatiefnemer moet aantonen dat de gebouwen onder vergunning zijn gebouwd.

Los van het feit of alle bouwvergunningen aanwezig zijn of gebouwd is conform vergunningen, komt initiatiefnemer sloopmeters tekort. Zijn opgave van 790m2 is onjuist. Conform de bouwtekening uit 2007 opgemaakt door Tekenburo Joop Mars hebben wij een berekening gemaakt van de gesloopte bouwwerken. Ik ga uit van de vierkante meters op de tekening en niet inclusief de de overstekken van daken, het gaat immers op de m2 inhoud (conform regelgeving RvR).

Gesloopt is volgens onze calculatie en zichtbaar op de luchtfoto:

Gebouw	**Afmeting tekening**	**Totaal aantal m2**
Paardenstal achter woonhuis (C)	8600x27000	232
Kleine stal achter woonhuis (B)	11940x20340	243
Loods gebouw D	6700x11600	78
Berging (ongenummerd)	Eigen calculatie/benadering	72
Totaal gesloopt		**625m2**
Nog te slopen garage? (deel A)	9000x9000	81
Totaal te slopen & gesloopt		**706m2**

Deze vier gebouwen bij elkaar opgeteld is tezamen circa 625m2 dus onvoldoende vierkante meters om, conform de voorwaarde van 750m2 sloopmeters, onder RvR te kunnen bouwen. Ik vraag me daarnaast af of de berging achter het woonhuis (± 72m2) wel onder vergunning is gebouwd omdat er geen officiële afmeting en nummering zijn opgenomen in de tekening van Mars en de arcering van het gebouw op de tekening afwijkt van de rest van de tekening. In het archief van de gemeente is tevens niets aanwezig conform opgave medewerker Omgevingsloket.

Ik merk op dat tenminste 1 gebouw (berging) zonder vergunning is gebouwd. Conform uitvoeringskader VAB gemeente Staphorst (okt 2006), hoofdstuk 2 Afbakening, lid 10, is RvR niet van toepassing op gebouwen die zonder vergunning zijn gebouwd en komt initiatiefnemer nog meer vierkante meters tekort (625-72 = 553m2). In de sloopaanvraag is ook de garage van 81m2 meegenomen maar deze staat er nog en is tevens opgenomen in de nieuwe situatieschets van de KKW nummer 49.

Ik maak bezwaar tegen het indienen van het onjuiste aantal vierkante sloopmeters. Deze sloopmeters zijn niet in te zetten voor bouwen tegen RvR. Daarnaast maak ik bezwaar dat niet alle gebouwen vergund zijn waardoor lid 10 van het uitvoeringskader VAB valide is en deze sloopmeters niet kunnen worden opgevoerd als Rood voor Rood meters. Indien onze constatering juist is, is een afwijzing van de aanvraag op zijn plaats en kan bouwen op de locatie aan de Zuidweg geen doorgang kan vinden.

Ruimtelijke & sociale kwaliteit als criteria voor Rood voor Rood

Twee voorwaarden voor bouwen tegen Rood voor Rood die door de gemeente Staphorst gevolgd moeten worden zijn beoordeling op ruimtelijke en sociale vlak. Bij bouwen onder de rood-voor-rood – regeling is dat de nieuwe woning moet leiden tot minimaal het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken.

Als bezwaarmaker stel ik dat het juist tegenstrijdig is om bij dit bouwplan iets terug te geven aan ruimtelijke kwaliteit als je die juist inlevert op plaats waar gebouwd wordt. En op basis van welke criteria is iets een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit? Gezien vanuit de gemeente, de initiatiefnemer of en zeker niet onbelangrijk de huidige bewoners van het plangebied? Het bouwen van een huis en zeker met een grote capaciteit duivenstation leveren wij als buurt en ik als bezwaarmaker juist in op de ruimtelijke kwaliteit rondom de Zuidweg. Het toevoegen van 1 woning op het aantal van 9 bestaande woningen vinden wij als buurt zeker inkrimpen op ruimtelijke kwaliteit gezien de grootte van het leefgebied. Aan de Zuidweg wordt het wonen in het 'groen' ingeleverd door stenen. Het inrichten van een tuin met bomen, struiken en een wadi zijn naar mijn mening niet ter compensatie van wat wij als buurt inleveren aan landelijke groen wonen en ruimtelijke kwaliteit.

Juist op ruimtelijke kwaliteit is de gemeente in eerdere aanvragen (2021) kritisch geweest naar initiatiefnemer en in een eerdere fase naar de verkopende partij (bouwplannen voor 2021) . Tevens was de opstelling van de Omgevingkamer in 2021 zeer kritisch ten opzichte van de activiteiten van het duivenstation. In de huidige aanvraag , die nu door initiatiefnemer zijn ingediend, wordt niet meer gesproken over de duiven maar de omvang in vierkante meters van het duivenschuur is nog steeds bovengemiddeld.

Bij de aanvraag in 2021 was het commercieel houden van duiven ingebracht onder de noemer van zijnde in de lijn van de agrarische bestemming op Zuidweg 11. Het Omgevingsloket stelde dat er van agrarisch bedrijf geen sprake was en daardoor geen sprake was van gebiedseigen functie. Nu deze agrarische bestemming van dit perceel af moet, lijkt het houden van meer dan een handvol duiven voor de Omgevingskamer geen issue meer te zijn. Maar zeker wel voor de omgeving en omwonenden.

In de huidige aanvraag is op de tekening een duivenschuur ingetekend. Over de aanwezigheid en de impact van duiven wordt, onder andere in de Quickscan Flora en Fauna, nergens meer gesproken. In de aanvraag van 2021 wordt gesproken over 120 duiven en 40 broedkoppels (80) d.w.z. ruim 200 duiven. Een solitaire woning bouwen in een andere landelijk buitengebied van de gemeente Staphorst waarin honderden meters afstand zit tussen andere woningen of zelfs geen, past bij dit bouwplan met duivenstation beter.

De bouwplannen voor een burgerwoning met duivenstation (schuur) voer ik aan als bezwaar op het aspect van het ruimtelijke en sociale kwaliteit van wonen aan de Zuidweg.

Fauna en flora:

Voor de aanvraag is een Quickscan Flora en Fauna bijgevoegd. Zoals in het rapport (scan) te lezen is, is de periode waarin dit is gedaan niet maatgevend voor de werkelijke situatie. De snelle visuele scan is gedaan op 14 maart 2024. Een QuickScan maken buiten het broed -en nestseizoen geeft natuurlijk een onrealistisch beeld. Daarnaast is de scan alleen gemaakt voor het plangebied inclusief een paar strekkende meters rondom. De duiven van initiatiefnemer en de gevolgen van de bouwactiviteiten houden zich niet alleen aan het plangebied.

Rondom de jaren 2004-2005 is door gemeente Staphorst, Provincie Overijssel en het Overijssels Landschap flink geïnvesteerd in de aanleg van o.a. een bosperceel en ottervijver en de noodzakelijk corridor voor o.a. de otter onder de A32 en spoorlijn Zwolle-Meppel richting het zuiggat langs de A28. O.a.in de bospercelen hebben reeën hun schuilplaats ingenomen en zijn nesten van roofvogels, watervogels en andere vogels zoals putters waarneembaar. De ijsvogel broedt in de wal. Vleermuizen vinden hun slaapplaats in de stallen en schuren. Vlinders en libellen zijn in veelvoud te herkennen in het voorjaar en zomer. Er is hier een natuurgebied en foerageergebied gecreëerd dat nu juist floreert vanwege de rust in het gebied en tevens inspanning van de buurt.

In 2023 is de buurt gestart met het participeren met de gemeente (beleidsmedewerker Groen) om minder te maaien, een kist te plaatsen tegen processierups en planten van bollen in stroken voor bijen en insecten. Allemaal ten faveure van het herstellen van de gewenste biodiversiteit binnen onze mooie gemeente.

Negatieve gevolgen van het bouwen van het huis en duivenstation kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Het bouwen van een huis met duivenstation en de aanwezigheid van duiven raakt het habitat van de ijsvogel, de groene en bonte specht, de havik, sperwer , putters, vleermuizen en reeën. Met name de roofvogels zullen door initiatiefnemer gezien worden als potentieel gevaar voor zijn waardevolle duiven. Het Landschap Overijssel, in naam van , heeft ons inmiddels, via een schrijven, aangegeven als Landschap niet verantwoordelijk te zijn voor schade en zal ook niet ingrijpen op de natuurwaarde van het gebied om de duiven te beschermen. Het lijkt mij daarom ook beter om dit te voorkomen door het niet goedkeuren van nieuwbouw met duivenstation.

Ik stel dat de Quickscan voor Fauna en Flora onjuist is uitgevoerd in een periode die niet representatief is voor het plangebied. Daar maak ik bezwaar tegen. Daarnaast maak ik bezwaar tegen nieuwbouw vanwege de impact op de flora en fauna in de directe omgeving van de Zuidweg.

Maatschappelijk uitvoerbaarheid - EPOS

Initiatiefnemer [redacted] eeft omwonenden op 15 juni 2023 eenzijdig door middel van een brief inclusief schets van de bebouwing geïnformeerd over de bouwplannen. In de brief vroeg [redacted] om een reactie voor 30 juni 2023. De buurt heeft gezamenlijk via buurman [redacted] geantwoord door middel van een brief dat zij deze eenzijdige communicatie niet zien als burgerparticipatie. Initiatiefnemer [redacted] telt in het 'verslag uitgebreide Burgerparticipatie' ingediend bij de aanvraag in november 2024 dat parallel aan de brief ook gesprekken te hebben gevoerd met omwonenden die daarop hun zienswijze hebben kunnen delen. . Met de bewoners van nummer 2 [redacted] is persoonlijk contact geweest, maar met mij is geen persoonlijk contact geweest met [redacted]

De buurtvergadering die plaatsvond in 2021 waarin andere plannen werden geventileerd, geldt naar mijn mening niet meer. In deze oude aanvraag werd o.a. gesproken over een bedrijfsmatige uitvoering van duivensport en was de situatieschets van de woning anders.

Kortom, het standaardformulier, dat door de gemeente Staphorst als noodzakelijk document wordt gezien binnen EPOS, is niet ondertekend noch inhoudelijk bevestigd door mij en mijn buren. Ik vind dat de bouwaanvraag conform EPOS onvolledig is en niet goedgekeurd kan worden.

Precedent werking toekomstige bebouwing

Het toestaan van bebouwing kan mogelijk leiden tot precedentwerking voor meerdere bouwinitiatieven. Initiatiefnemer, [redacted] heeft recentelijk geprobeerd gronden te kopen van buren aan de Zuidweg ten behoeve van woningbouw/projectbouw. Het is een aanname, maar wij moeten nog zien of het juridisch houdbaar is om het precedent van een solitair bouwproject stand te laten houden ten opzichte van andere toekomstige verzoeken of initiatieven tot bouwen in de buurt. Immers, als de financiën interessant zijn waarom zou men niet op de andere percelen willen bouwen? Dat het unieke gebied in Staphorst Noord er dan anders uit komt te zien, hoeven we niet te schetsen.

Ik verzoek de gemeente de bouwplannen af te keuren op basis van genoemde onderbouwingen. Indien nodig zal ik mijn bezwaar mondeling toelichten.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Gemeente Staphorst
Publiekshelie Omgevingsplein
Postbus 2
7950 AA Staphorst