Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poeleweg IJhorst

Aan de gemeente Staphorst.
T.a.v. Publieksbalie Omgevingsplein
Postbus 2
7950 AA Staphorst

IJhorst, 4 januari 2021

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan Poeleweg te IJhorst met identificatienummer NL.IMRO.0180.4102020001- ON01 van de gemeente Staphorst

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Poeleweg IJhorst met identificatienummer NL.IMRO.0180.4102020001- ON01 van de gemeente Staphorst.

Deze zienswijze is namens hen [redacted] ingediend.
Het bezwaar op het ontwerp bestemmingsplan kent meerdere punten. Hieronder worden de punten benoemd met het daarbij behorende bezwaar.

Het nieuwe bestemmingsplan kent meerdere afwijkende punten ten opzichte van het bestemmingsplan Ywehof.
Allereerst is er een goothoogte benoemd voor hoofdgebouwen van maximaal 6 meter. In het bestemmingsplan Voor Ywehof wordt er een goothoogte beschreven van maximaal 3,5 meter.
Door deze afwijking zal het nieuweplan niet de uitstraling of gelijk aan beeld krijgen als de Ywehof. Dit noemt men hoogbouw. Hoogbouw is in eerste instantie niet wenselijk voor het karakter van het dorp IJhorst. Het plan bevindt zich in het rand van het dorp. Verder is er in de vergadering van 29 november 2018 door de betrokken partijen een duidelijke afspraak gemaakt dat het nieuwe plan een uitbreiding zal worden van de Ywehof. Hierin zou duidelijk de landelijke stijl en karakter van de Ywehof worden doorgezet met als wijziging een ruimer opgezet plan. Kortom een hogere goothoogte wijkt dus af van deze afspraak. Tevens kent de aangrenzende woningbouw een lagere goothoogte norm.
Het bestemmingsplan moet daarom ook worden gewijzigd naar een lagere goothoogte van maximaal 4 meter. In deze hoogte van 4 meter wordt dan ruimschoots rekening gehouden met de hogere hoogtes uit het bouwbesluit.
Vervolgens is er een maximale bouwhoogte benoemd van 11 meter. In het bestemmingsplan Voor Ywehof wordt er een maximale bouwhoogte beschreven van maximaal 10 meter. Door deze afwijking zal het nieuweplan niet de uitstraling of gelijk aan beeld krijgen als de Ywehof. De hoge bouwhoogte is in eerste instantie niet wenselijk voor het karakter van het dorp IJhorst. In geheel IJhorst is er geen afwijking op de bouwhoogte van 10 meter. Verder is er in de vergadering van 29 november 2018 door de betrokken partijen een duidelijke afspraak gemaakt dat het nieuwe plan een uitbreiding zal worden van de Ywehof. Hierin zou duidelijk de landelijke stijl en karakter van de Ywehof worden doorgezet met als wijziging een ruimer opgezet plan. Kortom een hogere bouwhoogte wijkt dus af van deze afspraak.
Een afwijking op de bouwhoogte is ook niet noodzakelijk. De Werkelijke bouwhoogte van de Ywehof schommelt rond de 9 meter. De gerealiseerde (blok van 4) woningen kennen een bouwhoogte van maximaal 9,2 meter hoog. Deze zijn gebouwd volgens de nieuwe bouwbesluitnormen. Het afwijken van deze bouwhoogte geeft dan ook geen verbinding met de rest van het dorp. Verder kan deze afwijking niet worden geaccepteerd gezien het feit dat de plannen van Vechthorst te Staphorst zijn afgewezen omdat hier een maximale bouwhoogte was van 11 meter.
Het bestemmingsplan moet daarom ook worden gewijzigd naar een lagere bouwhoogte van maximaal 10 meter. Deze hoogte is ruim voldoende gezien de maximaal bereikte hoogtes in het plan de Ywehof.

Uitvoering van het plan in meerder fasen. Op de tekeningen van het plan staan twee uitvoeringsfasen aangegeven. Betreffende deze fasen zou er het een en ander vastgelegd moeten worden. Om een duidelijk beleid te voeren moeten de fasen worden uitgebreid met een aanvang en afwerkingsniveau. Een nieuwe fase mag en kan pas beginnen als de andere fase klaar is. Klaar is betekend dan bebouwd en woonrijp opgeleverd. Dit geldt ook voor de afspraak die gemaakt is tussen de betrokken partijen over het afwerken van plan Ywehof en de nieuwe plannen voor poeleweg. In 2018 zijn er tussen de gemeente ambtenaar [redacted] samen met de betrokken wethouder en mij [redacted] meerdere afspraken gemaakt over de afwerking Ywehof met aansluiting op de nieuwe plannen. Destijds zijn de plannen gewijzigd in het belang van deze afspraak. Wij hebben de verkoop buitenzijde plan Ywehof uitgesteld omdat we eerst de zone richten bakkerslaan zouden invullen en afronden (2025 gereed). Zodat het grootste deel (binnen gedeelte) van Ywehof woonrijp kon worden afgewerkt. Helaas wordt zo het nu blijkt deze gemaakte afspraak geschonden. Door deze afspraak te negeren vervallen ook onze optie voor samenwerking over het gedeelte dat aansluiting moet geven op de bakkerslaan.
Het verzoek om vast te leggen dat met verkoop/start fase 1 wordt begonnen nadat de Ywehof (binnen plan) is vergund, bebouwd en woonrijp is opgeleverd. (volgens de gemaakte afspraak pas bouwen op nieuwe gedeelte vanaf 2025)
Het verzoek vast te leggen dat met verkoop/start fase 2 wordt begonnen nadat fase 1 vergund, bebouwd en woonrijp is opgeleverd.

De door de gemeente opgestelde normen en richtlijnen zijn waarschijnlijk alleen van toepassing op andere plannen behalve hun ‘eigen’ plannen. Starters woningen ofwel rijwoningen worden voorlopig aangeboden voor een gemiddelde prijs van € 250.000 V.O.N.Dit kan betekenen dat er 3 woningen heel erg duur worden aangeboden om met het gemiddelde zo hoog uit te komen. Ik neem aan dat dit niet het geval is maar dat er wel een redelijke verhouding qua prijs is tussen deze rijwoningen. Door de gemeente is aan ons [redacted] het beleid / woonvisie te kennen gegeven om deze als uitgangspunt te gebruiken. Duidelijk was dat wij met 75 % van ons aanbod rij/starterswoningen niet hoger mochten uitkomen dan € 175.000,- V.O.N. Onze destijdse verkoopprijzen (mailing met [redacted] 29-09-2014) van vanaf prijs van € 177.500,- moest worden aangepast om de procedure verder te kunnen doorlopen.
Hierbij verzoek ik om de prijzen voor deze woningen aan te passen aan de hand van die richtlijnen. Hierbij mag 75% van deze rij/starterswoningen niet meer dan € 215.000 V.O.N bedragen. (hierin is 3-4% inflatie opgenomen zonder rekening te houden met de economische crisis)

Normering rijbanen moet volgens het gemeentelijk beleid 5 meter breed zijn. Deze breedtes worden niet toegepast volgens de beschikbare informatie. In het onderzoek wordt gesproken over ontsluitingsweg met een breedte van 4 meter. Ook ter plaatse van het haaksparkeren en aansluiting met de ywehof is de weg geen 5 meter maar maximaal 3.85 meter. Hier zijn verschillende tekeningen van toegevoegd bij deze ontwerp bestemmingsplan. Tekeningen waar de stoep erop staat en tekeningen waar deze stoep ‘ineens’ weg is gevallen.
Ik verzoek daarom ook om de onderzoeken overnieuw uit te voeren met daarin de juiste rijbaan breedtes. Verder verzoek ik u om De opgestelde randvoorwaarden infrastructuur (opgesteld door [redacted] juli 2019) ook te handteren voor plan poeleweg. Kortom rijbaan 5 meter breed met naast de rijbaan een stoep van minimaal 1,50 meter breed.
Plannen voor Ywehof die al vanaf 2017 in procedure liggen stuiten op weerstand. Als argument wordt hier gebruikt dat er teveel verkeersdruk op in één hoek ontstaat. De plannen moesten worden aangepast en zelf minder woningen worden toegepast (van 9 terug naar 8). Nu constateer ik op de tekeningen een veel hogere verkeersdruk voor bepaalde delen van het nieuwe plan. Ter plaatse van het haaks parkeren in deze nieuwe plannen is een te hoge verkeersdruk en bepaalde parkeervakken zijn niet normaal te verlaten.
Het verzoek om het parkeren aan te passen. Tweetal haaks parkeer vakken tegenover woning nummer 36 (fase tekening) te verplaatsen naar positie binnen het plan. Zodat de parkeervakken correct zijn te verlaten met een voertuig.
Het verzoek om het haaks parkeren ter plaatse van de doorsteek naar de Ywehof aan te passen. Dusdanig aan te passen dat hier een juiste rijbaan ontstaat met doorlopende stoep naar de ywehof en de verkeersdruk in deze doorsteek wordt verminderd.

Woonvisie is een houvast voor de gemeente. In het maken van plannen voor de Ywehof werden we steeds hiernaar verwezen. Nu is er een nieuwe woonvisie die een beleid moet geven voor woningbouw ofwel woningbehoefte tot 2040. In deze woonvisie wordt er een woningbehoefte benoemd voor IJhorst. Van 2019-2040 is deze behoefte voor IJhorst 30 woningen. Aan de Ywehof konden er bij het opstellen van deze woonvisie 11 tot 15 woningen worden gerealiseerd. Hiermee zou IJhorst nog een woningbehoefte overhouden van 15 woningen tot 2040. Aan de Heerenweg voormalige locatie van garagebedrijf zouden/worden er nog 3 woningen extra gerealisserd. Hiermee komt het tekort voor IJhorst dan op 12 woningen. Ook elders in het dorp zijn nog plannen in ontwikkeling. Al met al kunnen we dan niet meer spreken van een woningtekort voor IJhorst van maximaal 10 woningen tot 2040. Door alle plannen en ontwikkelingen is er dan in werkelijkheid maar een woning te kort voor de komende 20 jaar van maximaal 10 woningen. Plannen kunnen worden goedgekeurd als er aangetoond kan worden dat er behoefte aan is. Uit onderzoek ten behoeve van de woonvisie is hiervoor een duidelijk beeld gekomen. Door uitvoering van deze plannen zal er een woningoverschot ontstaan voor IJhorst van een kleine 30 woningen. Dit leidt tot schade voor alle woningbezitters van IJhorst waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden.
Het verzoek is dan ook om zich te houden aan deze richtlijn voor planontwikkeling. Hierdoor kan een plan van 39 woningen niet worden goedgekeurd (op deze wijze). Het plan moet daarom worden beperkt. Dit op te lossen door het plan op te delen in 3 fases van maximaal 15 woningen. Deze fases uit te voeren in stappen. Een nieuwe fase kan opgestart worden zodra de andere fase is afgerond.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, Het ontwerpbestemmingsplan zoals deze er nu ligt aan te passen en opnieuw ter inzage te leggen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]