Gemeente Staphorst
T.a.v. publieksbalie Omgevingsplein
Postbus 2
7950 AA Staphorst

IJhorst, 5 januari 2021

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Poeleweg IJhorst

Geachte Raad,

Op de gemeentelijke website is op 23 november 2020 het ontwerpbestemmingsplan Poeleweg IJhorst met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Hierbij willen wij een zienswijze indienen tegen het bovengenoemde ontwerp bestemmingsplan. Allereerst willen we, ter voorkoming van misverstanden en verkeerde interpretatie, aangeven dat we niet tegen woningbouw in IJhorst als zodanig zijn, maar wij hebben wel bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan met name op dit tijdstip en dat er nauwelijks rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige structuur van de Ywehof.

INFORMATIE VOORZIENING BELANGHEBBEN

De verstrekte informatie door de gemeente aan belanghebbenden is zeer beperkt.

Tijdens de inloopavond waren er alleen 2 schetsen van de nieuwe inrichting te zien.
Het waren schetsen waarop geen afmetingen waren vermeld. Ook waren de bijgebouwen niet ingetekend en ontbraken de uitritten van de woningen. Wel zijn er bomen geschetst aan de zuidzijde van het “bosje”die er niet staan. Dit is nu nog steeds het geval. Hier staat een schuur.
Hierdoor lijkt het gehele plan groener en ruimer dan in werkelijkheid.

Nadien zijn er wijzigingen in het bebouwingsplan aangebracht.

In de raadsvergadering van 9 juni 2020 is het raadsvoorstel van 27 april behandeld en in de raadsvergadering van 23 juni 2020 vastgesteld.

In dit voorstel is opgenomen onder het hoofd uitvoering dat het voorontwerp bestemmingsplan alleen voor vooroverleg wordt opgestuurd naar overlegpartners, zoals provincie en waterschap.
Het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet voor andere belangstellenden ter inzage gelegd.

De aangegeven reden hiervoor is dat dit niet wettelijk is verplicht en dat geïnteresseerden vooraf betrokken zijn via de inloopavond.

Onder het hoofd communicatie is opgenomen dat tijdens de termijn van terinzagelegging iedereen de mogelijkheid heeft om de stukken te bekijken, vragen te stellen en indien nodig een zienswijze in te dienen. Ook wordt dan opnieuw een inloopavond georganiseerd om de plannen toe te lichten aan belangstellenden.

Graag zouden wij vernemen waarom deze inloopavond niet heeft plaatsgevonden.

De hierop volgende vraag is of er, door het laten vervallen van deze inloopavond en het voorontwerp bestemmingsplan niet aan alle belangstellenden ter inzage te leggen, wel voldaan wordt aan voldoende informatie verstrekking aan belanghebbenden die je mag verwachten van een Gemeente, mede gezien de zeer beperkte gegevens die aanwezig waren op de gehouden inloopavond.

Dit heeft tot gevolg dat iedere belanghebbende alle stukken van het plan Poeleweg inhoudelijk moet doornemen om te lezen welke bouwvoorschriften e.d. gaan gelden in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is niet eenvoudig aangezien er op de bijgevoegde kaarten bijna altijd de legenda ontbreekt en er niet is aangegeven op welke schaal het is getekend.

Op dat moment wordt ook pas duidelijk dat de goothoogte van de woningen in beide bestemmingplannen niet aan elkaar gelijk zijn.

In het nieuwe plan is dit grotendeels 6 meter, terwijl dit in de Ywehof maximaal 3,5 meter is.

Graag zouden wij zien dat er alsnog een inloopavond wordt georganiseerd, zodat alle belanghebbenden zich kunnen laten informeren zoals in het raadsvoorstel is aangegeven.

Ook zal dan de belanghebbenden nog een mogelijkheid gegeven moeten worden om een eventuele zienswijze in te dienen.

GOOTHOOGTE

In het bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst is onder artikel 20.2.a.3 opgenomen dat de goothoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen in het gebied ter plaatse van de aanduidingen “specifieke bouwaanduiding laag en specifieke bouwaanduiding vrijstaand laag” niet meer als 3,5 meter bedragen.
Volgens de plankaart valt hier ook de Ywehof onder.

Wat is de beweegreden en motivatie geweest om deze lagere goothoogte verplicht te stellen op de Ywehof in plaats van de goothoogte van 6 meter die van toepassing is op de niet specifiek aangeduide plaatsen in het bestemmingsplan?

Wat is de reden dat deze goothoogte van 3,5 meter niet gaat gelden voor het gehele bestemmingsplan Poeleweg, aangezien de bebouwing direct gaat aansluiten op de huidige bebouwing aan de zuidzijde van de Ywehof en er geen enkele zichtbare grens is tussen beide bestemmingsplannen?

STEDEBOUWKUNDIG PLAN -- BEBOUWING -- BEELDKWALITEITSPLAN

In het bestemmingplan Poeleweg wordt bij ”4.2 Belevingswaarde” ondermeer geschreven “De woningen die grenzen aan de bestaande wijk Ywehof worden rug-aan-rug gerealiseerd. Hiermee wordt de bestaande achterkantsituatie aan de zuidkant van de Ywehof stedebouwkundig afgerond”.

Dit houdt in, zoals eerder aangegeven, dat er een verschillende goothoogte gaat gelden voor woningen die met de tuinen aan elkaar grenzen. De nokhoogte van de vrijstaande woningen gelegen aan de zuidzijde van de Ywehof is ongeveer 8 meter en die van de aangrenzende woningen in het nieuwe plan Poeleweg maximaal 11 meter. Dit is ruim 30% hoger.

De geplande aansluitende bebouwing bestaat uit 2/1 kap woningen en 1 blok van 7 rijwoningen.
Het blok van 7 rijwoningen zal ongeveer 40 meter breed zijn met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. De afmetingen van dit blok komen redelijk overeen met een loods op een industrieterrein en is naar onze mening niet passend op de plaats waar hij nu is gepland.
Waarschijnlijk, gezien de afmetingen, ook niet passend in het gehele plan.

Wij stellen dan ook voor om de bebouwing die grenst aan de zuidzijde van de Ywehof te wijzigen van 2/1 kap woningen en 1 blok van 7 rijwoningen in vrijstaande woningen met lage goothoogte.
Dit sluit dan aan op de toegepaste bebouwing van de Ywehof.

Dit is goed te realiseren in het plan door de vrijstaande woningen vanuit het midden te verplaatsen naar de kant van de Ywehof, de 2/1 kap-woningen te verplaatsen naar de plaats van de vrijstaande woningen in het midden en de rijwoningen naar de plaats van de 2/1 kap woningen.

Het bijkomend voordeel van het verplaatsen van het blok rijwoningen is dat deze een meer op de zon gerichte tuin krijgen. Op de oorspronkelijke plaats is de tuin aan de noordzijde van de woningen gelegen en door de hoogte van de woningen zou er bijna of geheel geen zon in deze tuinen komen. Door deze verplaatsing zal het woongenot van de toekomstige bewoners toenemen.

Graag horen wij van u wat u van dit voorstel vindt.

GRENS YWEHOF EN POELEWEG

Op het stedebouwkundige plan lijkt op de tekening de grens van het nieuwe plan noordelijker te worden gelegd dan de feitelijke bestaande situatie voor de vier bestaande woningen aan de zuidkant van de Ywehof, nummers 39-45.
Deze feitelijke situatie blijkt uit de palen van het kadaster. We verwachten dat de gemeente voor de definitieve plannen eerst de officiële markeringen komt bekijken om daarna de vast gestelde grens van het kadaster te gaan gebruiken voor het nieuwe plan.

ONDERBOUWING WONINGBEHOEFTE IJHORST

In de Woonvisie 2020-2024 van de gemeente Staphorst is in tabel 1.1 de vergelijking opgenomen van de woonbehoefte en de plannen voor de periode 2019-2040.
Hieruit blijkt dat er in deze periode een woonbehoefte is van 30 woningen en er plannen zijn voor 11 woningen. Dus een tekort aan planvoorraad van 19 woningen voor de periode 2019-2040.

In het jaar 2020 zijn er door diverse partijen nieuwe plannen ontwikkelt in IJhorst, te weten:
Heerenweg 54, 3 woningen
Heerenweg 57, 3 woonappartementen
Veldhuisweg 1, 1a en 1b, 3 woningen
Respersweg naast nr 4, vrijstaande woning
Koedrift 3-5, 7 woningen

Dit zijn in totaal 17 woningen / wooneenheden.

Deze woningen vullen bijna het gehele tekort in de planvoorraad. Het resterende tekort bedraagt dan nog maar 2 woningen. Deze zullen waarschijnlijk in de komende jaren nog wel ingevuld kunnen worden.

Als de gemeente op termijn toch besluit om de gemeentelijke locatie “de Poele” te gaan verkopen kan deze locatie hier waarschijnlijk wel voor in aanmerking komen.

Nergens in het bestemmingsplan worden bovengenoemde ontwikkelingen meegenomen.

De vragen die gesteld moeten worden zijn of er wel een woningbehoefte bestaat voor de geplande woningen in het bestemmingsplan Poeleweg en of er wel aan alle voorwaarden is voldaan zoals deze omschreven staan in titel 2.2 Woningbouw van de Omgevingsverordening Overijssel.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet zelfs in 39 woningen.
Dat is 30 procent meer als de totale woonbehoefte volgens de Woonvisie.

Op blz 22/23 van het nieuwe bestemmingsplan staat dat nieuwe plannen moeten worden getoetst aan de titel 2.2 Woningbouw van de Omgevingsverordening Overijssel.
Hierin is opgenomen, onder artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen, dat In het concentratie beleid van de provincie Overijssel is vastgelegd dat de overige kernen (waaronder ook IJhorst) in principe alleen mogen bouwen voor de lokale behoefte en voor bijzonder doelgroepen.

Ook is de vraag of in alle onderzoeken alleen de belangstelling van bewoners uit IJhorst is meegenomen of ook de belangstellenden uit omliggende dorpen en gemeenten.

Als onderbouwing voor de extra behoefte wordt verwezen naar gesprekken met 2 makelaars uit de regio. De genoemde makelaars zijn niet de makelaars die de laatste jaren de meeste woningen verkopen in IJhorst. Deze makelaars zijn allebei van mening dat er verhoudingsgewijs meer vraag zal zijn naar vrijstaande woningen en rijenwoningen, dan naar 2/1 kap woningen.
Door de beide makelaars is ook een marktonderzoek uitgevoerd.
Deze onderzoeken hebben niet dezelfde uitkomst als die uit de gesprekken.
De uitkomst is dat bij de ene makelaar de woningzoekenden geïnteresseerd zijn in 2/1 kap woning of vrijstaande woning.
Bij de andere makelaar blijkt dat de meeste belangstelling uitgaat naar vrijstaande woningen. Tevens geeft deze makelaar aan om ongeveer evenveel vrijstaande- als 2/1 kap woningen te bouwen.
Dit is echter in tegenspraak tot wat blijkt uit de gesprekken met deze makelaar waarin hij aangeeft dat er meer vraag zal zijn naar vrijstaande woningen dan naar 2/1 kap woningen.

Gezien het bovenstaande kan dit niet dienen tot een juiste onderbouwing van de extra vraag.

Ook wordt de belangstelling tijdens de inloopavond als argument benoemd. Het merendeel van de belangstellenden waren bewoners uit het dorp zelf. Als deze een nieuwe woning kopen, verlaten ze een woning in het dorp. Deze groep maakt dus geen onderdeel uit van de extra markt die extra woningen rechtvaardigt.
Bovendien waren er op dat moment geen grondprijzen bekend. In het algemeen hebben mensen altijd interesse in nieuwe woningen, omdat ze er op dat moment geen kostenplaatje bij hebben.
Als later de grondprijs bekend wordt valt vaak de belangstelling weg omdat nieuwbouw toch veel duurder uitvalt dan men heeft ingeschat.
Hogere grondprijzen dan in het verleden en gasloos bouwen betekenen fors hogere stichtingskosten dan men in gedachten heeft. Al met al zijn de ingeleverde formulieren geen goede onderbouwing van een reële vraag, waarop een heel bestemmingsplan oftewel de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp voor de komende 10 jaar grotendeels wordt gebaseerd.

Ook is er nog de vraag waarom het aantal geïnteresseerden in een woning , welke dit hebben aangegeven op het reactieformulier, op bladzijde 18 van het nieuwe bestemmingsplan ruim 35% hoger is als in andere publicaties is vermeld.

PARKEERRUIMTE

In artikel 8.1.2.a, afmetingen parkeerruimte, staat ondermeer dat de parkeerruimte afgestemd moet zijn op gangbare personenauto's en hieraan wordt geacht te zijn voldaan als deze tenminste 1,8 x 5 meter bedragen. Ik heb begrepen dat over het algemeen de navolgende maten worden gehanteerd; langsparkeren 2 x 5,5 meter en voor haaksparkeren 5 x 2,4 meter.
Wat is de reden dat de genoemde afmetingen in het bestemmingsplan zoveel kleiner zijn als de in het algemeen gehanteerde afmetingen?

GEVOLGEN

Nu maakt de gemeente in het bestemmingsplan woningbouw mogelijk die gaat concurreren met andere bouwmogelijkheden in IJhorst en de Ywehof.

Gezien het grote extra aanbod boven de uitgangspunten van de woonvisie zal het waarschijnlijk zijn dat het veel langer zal gaan duren voordat alle uitbreidingsplannen volgebouwd zijn.
Dit is niet wenselijk en zeer zeker niet voor de Ywehof aangezien er al ruim 17 jaar gebouwd wordt in dit bestemmingplan.

Is het niet mogelijk om de bouwmogelijkheden in het plan Poeleweg pas te gaan benutten als alle kavels in de Ywehof zijn ingevuld?
Als dit niet mogelijk zal zijn wat is dan de motivatie dat dit niet mogelijk is.

Voor ons als bewoner van de Ywehof en grenzend aan het nieuwe plan zal dit waarschijnlijk gaan betekenen dat we niet alleen wonen in een niet afgebouwde wijk, dus overlast door bouwverkeer, opslag van grond e.d., maar ook aan de achterzijde van onze woning te maken krijgen met bouwactiviteiten die ook voor de nodige overlast zullen gaan veroorzaken.
Dit zal het leef- en woongenot niet bevorderen, maar eerder verslechteren.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en een goede woon- en leefomgeving, binnen realistische grenzen. Door al te beginnen met een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen en ook hier snel te willen gaan bouwen, zonder dat het huidige plan is volgebouwd, is de vraag of hier wel aan wordt voldaan. Ook zal hierin in mee moeten worden genomen of het plan wel aan alle voorwaarden voldoet.

Wij willen graag onze zienswijze toelichten en nodigen een ieder uit om ter plaatse te komen kijken.

Met vriendelijke groet,

