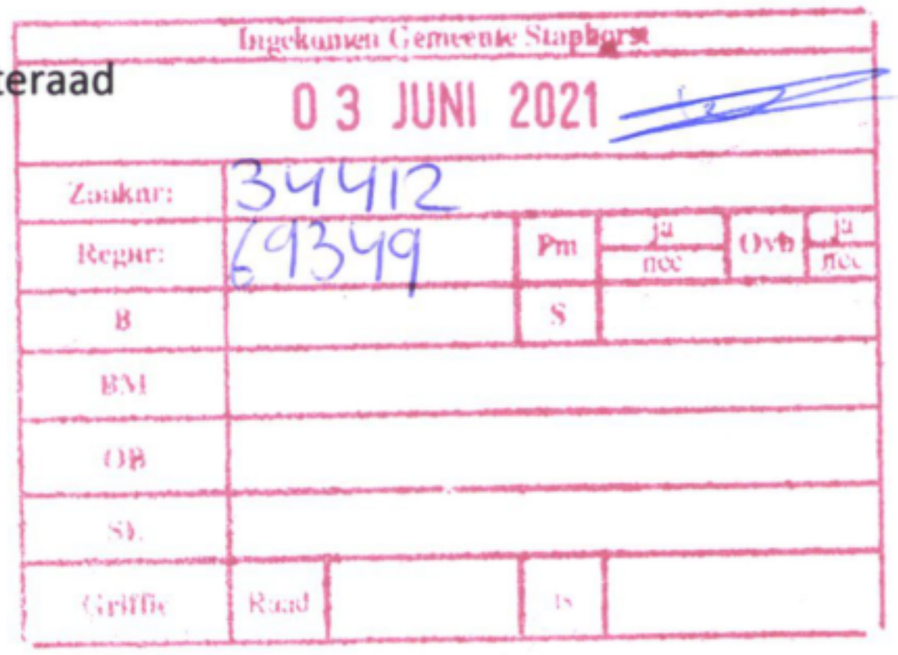
Gemeente Staphorst
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad
Binnenweg 26
7951 DE Staphorst



1 juni 2021

Onderwerp: Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst

Geacht College van B&W en Gemeenteraad,

Wij hebben van het College van B&W een brief gedateerd op 26 mei met als onderwerp "bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst" ontvangen.
U geeft aan dat de locatie Berkenlaan 1 gezien wordt als een geschikte locatie voor sociale huurwoningen door appartementenbouw. In de vergadering van 8 juni a.s. wordt dit onderwerp opiniërend behandeld in de gemeenteraad.

Middels deze brief willen u onze mening geven over de voorgenomen bestemming van de locatie Berkenlaan 1 (hierna te noemen dienstencentrum), zodat u onze mening mee kunt nemen in de opiniërende en daaropvolgende besluitvormende gemeenteraadsvergadering.

Wij, als direct aanwonenden van het dienstencentrum, zijn voor het behoud van het dienstencentrum op deze locatie in de huidige vorm (laagbouw) en wij zijn **tegen elke vorm van woningbouw** op deze locatie.
Mocht er onverhoopt wel woningbouw komen op deze locatie dan zijn wij **tegen hoogbouw**, omdat hoogbouw absoluut niet past in het beeld van de directe omgeving van deze locatie.
Voorts zijn wij **tegenstander van de bouw van sociale huurwoningen** (door appartementenbouw) op genoemde locatie vanwege de grote concentratie hiervan in Plan Noord in vergelijking met andere wijken.
Indien de gemeente voornemens is de bestemming te wijzigen voor grote aantallen sociale huurappartementen zullen wij advocaten inschakelen en de juridische mogelijkheden benutten om deze planvorming tegen te houden.
Met de voorgestelde bestemming wordt de locatie dienstencentrum gebruikt c.q. misbruikt om zo snel mogelijk invulling te kunnen geven aan de prestatieafspraken van de gemeente met Vechthorst, ten koste van de bewoners van de aangrenzende woningen!

Hoogbouw
De voorgestelde invulling van de locatie zal leiden tot een plan met grote aantallen sociale huurappartementen. De insteek van de gemeente is dat de bouwkosten voor het dienstencentrum gedragen worden door Vechthorst. De gemeente heeft, zoals u aangeeft, geen financiële middelen om zelf te investeren in een dienstencentrum.
Het gevolg zal zijn dat er grote aantallen sociale huurappartementen benodigd zullen zijn om dit plan voor Vechthorst rendabel te maken. Vechthorst dient immers ook de bouwkosten van het dienstencentrum te dragen c.q. terug te verdienen. Gevolg zal zijn dat er een plan opgesteld zal worden voor een hoog gebouw, zijnde de begane grond met daar bovenop minimaal twee woonlagen sociale huurappartementen.

De bewoners van de aangrenzende woningen achten een hoog gebouw met drie of meer woonlagen **onacceptabel** op deze locatie. Hoogbouw past niet in een wijk met alleen laagbouw (zijnde twee woonlagen, namelijk begane grond en eerste verdieping). De bewoners van de aangrenzende woningen zullen zich bekeken voelen vanuit de derde en hogere woonlagen en daarmee zal hun privacy aangetast worden.

Sociale huurappartementen
Wij begrijpen dat sociale huurwoningen noodzakelijk zijn binnen een gemeente en we hebben helemaal niets tegen de mensen die deze woningen huren. Het is echter wel de plicht en verantwoordelijkheid van de gemeente om er zorg voor te dragen dat sociale huurwoningen zoveel mogelijk gespreid worden over de gehele gemeente en concentratie van sociale huurwoningen in een bepaalde (deel) wijk te voorkomen, zodat de leefbaarheid gewaarborgd blijft.
Met de voorgestelde bestemming van de locatie dienstencentrum verzuimt de gemeente spreiding van de sociale huurwoningen over de gehele gemeente aan te brengen. Nog meer sociale huurwoningen in een deel van de wijk waar al zoveel sociale huurwoningen zijn!
Wij zijn van mening dat ieder wijk in Staphorst recht heeft op haar aandeel in de sociale huurwoningen. Plan Noord heeft meer dan welke wijk in Staphorst dan ook voldoende sociale huurwoningen, zeker in het gebied rondom het dienstencentrum!

Voor de leefbaarheid in een wijk is het van groot belang dat er sprake is van een goede verhouding tussen sociale huur- en koopwoningen. Deze verhouding dient in balans te zijn.
Feit is dat Plan Noord de hoogste verhouding tussen sociale huur versus koopwoning heeft, gezien de grote aantallen sociale huurwoningen in Plan Noord.
Vanouds is Plan Noord de wijk in Staphorst met het grootste aantal sociale huurwoningen van alle wijken in de Gemeente Staphorst. De laatste jaren zijn daarnaast in Plan Noord de volgende "sociale huurwoningen-plannen" gerealiseerd c.q. staan deze op stapel:

- De Rank (12 sociale huurappartementen);
- Het Blok (6 sociale huurappartementen);
- Ebbinge Wubbenlaan, gepland 9 appartementen;
- de voorgenomen herstructurering van de huurwoningen in plan Noord, waarin een toename van 40 tot 60 sociale huurwoningen/appartementen gerealiseerd zal worden.

Al deze realisaties en plannen bevinden zich zeer dicht bij het dienstencentrum. Met de voorgestelde bestemming van sociale huurappartementen is er sprake van een clustering van sociale huurwoningen in het gebied grenzend aan en rondom het dienstencentrum. De verhouding tussen sociale huur- en koopwoningen raakt hiermee nog verder in onbalans. Dit deel van Plan Noord zou men dan met recht het stempel van "sociale huurwoningen wijk" kunnen geven.

In de overige wijken van Staphorst worden slechts mondjesmaat sociale huurwoningen gerealiseerd, terwijl de gemeente, zeker in de nieuwbouwlocaties, mogelijkheden voor realisatie van sociale huurwoningen moet kunnen creëren.
In de tweede fase van nieuwbouwlocatie De Slagen wordt door de gemeente slechts een verhouding tussen sociale huurwoningen en koopwoningen van 10% gehanteerd. Van de geplande 114 woningen zullen slechts 11 woningen sociale huur betreffen! Bestemmingsplannen kunnen ook in deze wijk aangepast worden ten gunste van de realisatie van sociale huurappartementen/ woningen, zodat de verhouding tussen sociale huur- en koopwoningen meer in de lijn zal komen te liggen van Plan Noord. Nogmaals, iedere wijk heeft recht op haar aandeel in sociale huurwoningen.

Naast de onbalans in de verhouding koop -en sociale huurwoningen zal een invulling van de locatie met grote aantallen sociale huurappartementen substantiële negatieve gevolgen hebben voor

a) het woongenot van de direct omwonenden en
b) voor de waarde van de omliggende woningen.

Toelichting a) verminderd woongenot van de direct omwonenden

De locatie wordt nu gebruikt als een dienstencentrum en voorheen als een school. Bij de huidige invulling van de locatie vinden de activiteiten die er gehouden worden voornamelijk overdag plaats met af en toe 's avonds wat activiteiten. Dit gold ook toen de locatie nog in gebruik was als school. 's Avonds is het in principe altijd rustig op deze locatie met weinig verkeersbewegingen van en naar de locatie. Kortom het is een rustige buurt met 's avonds veel privacy.
Om dit te behouden zijn wij als buurt **tegen elke vorm van woningbouw** op deze locatie en zijn wij voor het behoud van de huidige bestemming "Maatschappelijk" in de huidige vorm (diensten-centrum laagbouw, zonder woningen)!

Met de invulling van de locatie met grote aantallen sociale huurappartementen zullen de verkeersbewegingen toenemen op met name de Berkenlaan en zal het gedaan zijn met de huidige rust en privacy in deze straat.
Deze grote aantallen appartementen worden namelijk 7 dagen per week en 24 uur per dag bewoond door mensen met de daarbij (begrijpelijkerwijs) behorende activiteiten/ bewegingen.
Aangezien er vaak twee auto's per gezin zullen zijn zal er ook een parkeerproblematiek ontstaan.
Het gebouw zal hoog zijn met minimaal drie woonlagen, waarmee de privacy van de omwonenden zal worden aangetast. Hoogbouw past niet in een wijk met alleen laagbouw. Mensen voelen zich bekeken vanuit deze hoge gebouwen.
Het woongenot van omwonenden zal om voornoemde redenen substantieel geschaad worden door de komst van grote aantallen sociale huurappartementen.

Toelichting b) financiële schade voor waarde woning

Algemeen bekend is dat de komst van grote aantallen sociale huurappartementen geen positief effect heeft op de waarde van de omliggende woningen, maar een waarde drukkende factor is voor de waarde van de woning.
De locatie is prachtig centraal gelegen in het dorp en betreft, met de huidige invulling van de locatie, een rustige locatie, dicht bij alle centrale voorzieningen. Dergelijke locaties hebben een (financiële) meerwaarde. De komst van grote aantallen sociale huurappartementen zal een negatief effect hebben op de waarde en prijsontwikkelingen van de omliggende woningen.

Planschade

Volgens het huidige bestemmingsplan en de geldende bestemmingsplannen ten tijde van aankoop van de woningen door de omwonenden is er geen enkele woonbestemming op deze locatie mogelijk. Met de realisatie van grote aantallen sociale huurappartementen hoefde ten tijde van de aankoop van de woning dan ook geen rekening gehouden te worden. De omwonende hebben bewust gekozen voor deze locatie met de huidige bestemming. De bewoners zijn erg tevreden met de huidige invulling en zijn voorstander van een dienstencentrum c.q. centrale voorziening voor alle inwoners van Staphorst, zonder een hoog appartementencomplex daarbovenop of daarnaast.

Indien de door gemeente en Vechthorst gewenste bestemming onverhoopt wel doorgang mocht vinden dan zal dit leiden tot verminderd woongenot en financiële schade voor de waarde van de omliggende woningen. Deze schade wordt direct veroorzaakt door c.q. kan toegerekend worden aan

de gewijzigde bestemming van de locatie. De bewoners dienen in dat geval gecompenseerd te worden voor deze planschade. Wij wensen deze ''rekening'' niet te betalen.

Gemeentehuis
Afgelopen jaren zijn er onderzoeken geweest naar de mogelijkheden van renovatie van het gemeentehuis of sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis.

We hebben in de pers vernomen: ''Gemeentehuis van Staphorst gaat voor € 2,7 miljoen op de schop en toch gaat het om het goedkoopste plan''. Voor de renovatie van het gemeentehuis is blijkbaar een budget van € 2,7 miljoen beschikbaar.

Als de gemeente de locatie Berkenlaan 1 ziet als een geschikte locatie voor sociale huurwoningen door appartementenbouw dan zal dit ook zeker gelden voor de locatie van het huidige gemeentehuis.

De gemeente zou in plaats van renovatie kunnen kiezen voor nieuwbouw van het gemeentehuis en voor de financiering van deze nieuwbouw dezelfde insteek als de bouw van het dienstencentrum kunnen hanteren.
Namelijk nieuwbouw van het gemeentehuis, met op de begane grond het gemeentehuis en daar bovenop een aantal woonlagen (minimaal twee). Voor de woonlagen kan dan gekozen worden voor een mix van sociale huurappartementen en koopappartementen. Vooral de koopappartementen zullen, gezien de mooie centrale locatie, leiden tot hoge opbrengsten voor de gemeente. Financiering van de nieuwbouw vindt plaats door de opbrengsten uit hoofde van de meerdere woonlagen en het beschikbare budget van € 2,7 mln.
De gemeente kan op deze wijze invulling geven aan de prestatieafspraken die zij gemaakt heeft met Vechthorst in het kader van de volkshuisvesting!

Laatste opmerkingen
Wij zijn van mening dat de gemeente ''pas op de plaats'' dient te maken met de invulling van deze locatie en dat de huidige bestemming ''Maatschappelijk'' niet gewijzigd dient te worden.
Een uitbreiding van De Berghorst in de toekomst blijft dan ook tot de mogelijkheden behoren. Al wil De Berghorst nu niet uitbreiden, dit kan over een aantal jaren geheel anders zijn. Ook in de gemeente Staphorst zal het aantal oudere mensen met een zorgbehoefte stijgen in de toekomst.

Afsluiting
Wij zijn voor het behoud van het dienstencentrum in de huidige vorm en **tegen elke vorm van woningbouw** op deze locatie. Mocht er onverhoopt wel woningbouw komen op deze locatie dan zijn wij **tegen hoogbouw** op deze locatie en **tegen sociale huurwoningen** door appartementenbouw op deze locatie, zoals eerder al verwoord.
Wij willen u verzoeken om in de opiniërende en besluitvormende gemeenteraadsvergadering niet alleen de belangen van Vechthorst en gemeente (zijnde de invulling van de prestatieafspraken) af te wegen, maar ook rekening te houden met de mening en belangen van de direct aanwonenden.

Met vriendelijke groet,

Omwonenden dienstencentrum
Ondertekening, zie volgende pagina

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

[redacted]

Naam:
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Na
Ad

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

[redacted]

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam [redacted]
Adres

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam:
Adres:

1

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam:
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

[redacted]

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"



Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"



Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"



Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam: [redacted]
Adres:

Ondertekeningspagina brief d.d. 1 juni 2021 met onderwerp "Bestemming locatie Berkenlaan 1 te Staphorst"

Naam:
Adres: [redacted]