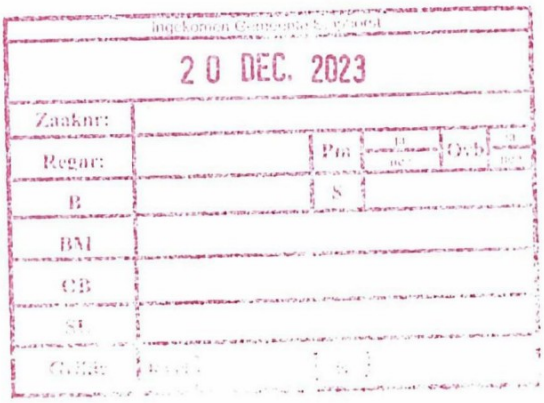


Gemeente Staphorst

t.a.v Publieksbalie Omgevingsplein

Postbus 2

7950 AA Staphorst

Staphorst, 18 december 2023

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief wil ik mijn zienswijze over het bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst" aan u doorgeven. In dit bestemmingsplan wordt gesproken over een kantoor en 5 woningen in de huidige boerderij en op het achtergelegen agrarisch perceel een bouwvolume van 4 woningen.

Over dit laatste blok van 4 woningen gaat deze zienswijze. Ik woon op [redacted] en het bouwen van dit blok, zal een volledige aantasting van mijn uitzicht zijn, dus een vermindering van mijn woongenot en daarnaast een waardedaling van mijn woning.

In 2019 heb ik het perceel [redacted] gekocht, wetende dat er een vergunning was voor Rijksweg 4, met daarin ook een vergunning voor een kantoorruimte op het achtergelegen agrarisch perceel. Deze kantoorruimte zou zo ver achter op het perceel komen te staan, dat dit verder geen invloed hebben op het uitzicht vanaf mijn perceel. Ik heb de bestaande woning gesloopt en er een nieuwe woning neergezet. In de jaren daarvoor zijn op initiatief van de gemeente de buren in dit gebied regelmatig bij elkaar geweest om te kijken of dit samen ontwikkelt kon worden. Dit samen ontwikkelen is niet van de grond gekomen. Maar bij de besprekingen kwam ook vaak naar voren, dat nieuwe initiatieven in de slagenlandschap moeten passen en dus in de lengterichting op de gemeenteweg gebouwd moesten worden. Op het moment dat de plannen voor mijn nieuwe woning concreter werden en bleek dat alleen sloop en nieuwbouw een haalbare optie was, heb ik dan ook een woning laten maken die haaks staat op de oude woning met grote ramen tot aan de grond met een prachtig uitzicht tot aan de Rijksweg. Er hierbij dus volledig van uitgaande dat als er een nieuw bouwblok zou komen bij Rijksweg 4, dit ook in dezelfde lengterichting zou zijn, maar naast mijn woning. Immers de huidige vergunning die er lag was ook al zo toegekend.

Wetende dat er een tekort aan woningen is, heb ik daarom destijds ook aangegeven dat ik er geen probleem mee had dat in plaats van het kantoorgebouw op dezelfde plek een aanvraag gedaan zou worden met 3 woningen. Ik stond er zeker niet bij te juichen, ik zou het liefst het kantoorgebouw daar zien verschijnen als er dan toch gebouwd moet worden.

Tot mijn verbazing kwam begin 2022 [redacted] bij mij langs met een nieuw plan. Met daarbij een nieuw bouwblok volledig haaks op mijn woning. En ook dusdanig ver naar de steeg toe, dat mijn volledige uitzicht geblokkeerd wordt. Het enige dat ik straks nog zie is een hoge heg op 5 meter vanaf mijn raam (zie afb. 2.1 waar een luchtfoto te zien is van de huidige situatie). Het vorige plan was afgewezen door de omgevingskamer, het is mij niet duidelijk geworden waarom. Maar [redacted] zag geen andere keus dan het blok om te draaien en inmiddels waren het ook niet meer 3 maar 4 woningen.

Hierna is deze nieuwe tekening opnieuw voorgelegd aan de omgevingskamer. In het advies van de omgevingskamer Rijksweg 4 te Staphorst van 20 juni 2022 lees ik het volgende over de ligging van het bouwblok:

De richting van het tweede bouwvolume is ruimtelijk acceptabel. De bestaande bebouwing van het perceel en naastliggende perceel volgen namelijk evenmin de structuur van het slagenlandschap.

Dit is feitelijk onjuist. Mijn perceel is [redacted] en dat voldoet inmiddels al 4 jaar aan de structuur van het slagenlandschap. Te lezen valt dat dit advies onder andere gebaseerd is op de Quickscan Rijksweg 4 Staphorst 22-3-2022, waarin duidelijk te zien is dat de tekening van het gebied dat gebruikt is

een oude versie is met inderdaad nog de oude woning. Het advies van de omgevingskamer lijkt dan ook op basis van verkeerde informatie genomen te zijn. Ook lijkt het op deze tekening dan ook dat er meer dan voldoende ruimte overblijft tussen de nieuwe woningen. Dit was ook zo bij de oude woning, zoals die woning gesitueerd was, was er veel minder een probleem.

In het bestemmingsplan lees ik over de ruimte tussen de woningen het volgende:

Ook blijft er voldoende ruimte behouden tussen de nieuwe rijwoningen en de bestaande woonhuizen op de aangrenzende percelen.

Er is inderdaad heel veel ruimte tussen de boerderij en de nieuwe rijwoningen. Maar zoals al eerder verwezen naar afbeelding2.1 in dit plan, kun je zien dat er heel weinig ruimte zit tussen de erfgrens [redacted]. Dus ik weet niet precies wat in deze tekst wordt bedoeld met voldoende ruimte? Op de erfgrens zijn heggen ingetekend, dus de erfgrens is hier wel leidend voor de afstand. Gezien de grotere ruimte tussen de boerderij en de nieuwe rijwoningen zie ik hier nog wel mogelijkheden om hier iets in aan te passen, misschien kan hier naar gekeken worden.

In de onderbouwing wordt gesproken over de noodzaak van het nieuwe bouwblok om de financiering rond te krijgen voor de verbouwing van de boerderij. In het eerste plan was sprake van 3 woningen. Blijkbaar was dat op dat moment ook voldoende om het financieel rond te krijgen. De eigenaar had immers dit zelf zo aangevraagd en pas na afwijzing van de omgevingskamer het plan aangepast naar 4 woningen. Mijns inziens is het dus ook mogelijk om ook in het huidige plan te volstaan met 3 woningen. Door dit te doen met de huidige bouwtekeningen zou dit beteken dat de voorste woning net naast [redacted] zou komen, wat natuurlijk zeer ten goede zou kunnen komen voor mijn uitzicht. Ik zou het zeer op prijs stellen als deze optie eventueel meegenomen zou kunnen worden in de besluitvorming.

Als ik van te voren geweten had dat er zoveel zou veranderen op [redacted] in mijn nadeel, had ik zeker een andere plan gemaakt voor mijn huis en het op de oude plek neergezet. Ik zal dan ook zeker overgaan tot het indienen van een claim bij de gemeente vanwege planschade als er afgeweken wordt van de structuur van het slagenlandschap bij de bouw Rijksweg 4. Ook omdat juist deze richting de basis is geweest van mijn bouwplan en dit nu de reden zal zijn dat mijn woongenot vermindert door dat het uitzicht dat ik nu heb volledig zal verdwijnen.

Graag zie ik jullie antwoord tegemoet,

Met vriendelijke groet,

[redacted]