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

Staphorst, 14 december 2021,

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst”

Geachte heer, mevrouw,

Het college van Burgemeester en Wethouders hebben het ontwerpbestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst” ter inzage gelegd. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om tot en met 14 december 2021 een zienswijze in te dienen.

Als eigenaar en bewoner van [redacted] dienen wij een zienswijze in tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Vrijwaringszone - Landschappelijke waarde: In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat de doorzichten van de Lindenlaan naar de opstrekkende verkaveling van het Beschermd gezicht een kwaliteit is die ter plaatse van het plangebied behouden dient te blijven. Vervolgens wordt zonder uitleg aangegeven dat dat doorzicht 10 meter zou bedragen. Tevens wordt zonder uitleg aangegeven dat deze 10 meter doorzicht gemeten moet worden van de zuidwestelijke perceelsgrens.

Het nu onbebouwde perceel omvat over de volle breedte (20 meter) een doorzicht van de Lindenlaan naar de opstrekkende verkaveling van het Beschermd gezicht. Het is ons geheel onduidelijk waarom slechts de helft van het bestaande doorzicht waardevol zou zijn.

Als het doorzicht slechts voor een minimale breedte van 10 meter waardevol zou zijn is, is het ons geheel onduidelijk dat dat het zuidwestelijke deel zou zijn. Te meer daar ter hoogte van het zuidwestelijke deel één van de (laan)bomen langs de Lindenlaan is gesitueerd. Opmerkelijk is dat deze (laan)boom niet wordt benoemd en tevens niet is verbeeld op het erfinrichtingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan (Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied, bezien vanaf de Lindenlaan) wordt een verouderd straatbeeld getoond. De huidige situatie na de herinrichting van de Lindenlaan is niet meegenomen in deze planvorming. Dit achten wij zeer opmerkelijk aangezien het huidige straatbeeld reeds te zien is via google streetview. Het heeft de schijn van het bewust geven van een onjuist beeld.

Op basis van het vorenstaande vinden wij het zeer opmerkelijk dat dit doorzicht, zover er slechts sprake zou zijn van een helft van het perceel, het zuidwestelijke deel zou zijn. Als een helft het meeste waardevol zou moeten zijn lijkt dat ons juist het noordoostelijke deel van het perceel te zijn.

Ten slotte willen wij opmerken dat het borgen van het waardevolle doorzicht door middel van slechts een aanduiding te minimaal is. Daar zijn de daarbij horende regels voor de normale burger slecht vindbaar, wij hebben deze pas gevonden na uitleg van een professional. Onze inziens zou het behouden van de bestaande bestemming ‘Agrarisch’ nodig zijn.

Primair vinden wij het bestaande volledige doorzicht waardevol in plaats van slechts de helft van de perceelbreedte. Daarbij zien wij graag het correcte bestaande straatbeeld afgewogen en ontvangen wij graag de motivatie van die afweging.
Secundair achten wij dat indien een helft van het perceel het te behouden waardevolle doorzicht zou moeten zijn dat dan het noordoostelijke deel van het perceel het behouden doorzicht zou moeten zijn.

Bouwvlak: Het bouwvlak is geheel noordelijk op het perceel gesitueerd. Dat is zover ons nu bekend omdat het zuidwestelijke deel onbebouwd moet blijven. Zoals hiervoor aangegeven is de keuze waarom slechts de zuidwestelijke helft een waardevol doorzicht zou zijn ongemotiveerd en naar onze mening aanvechtbaar.
Het bouwvlak waarbinnen de woning en bijgebouwen gebouwd moeten worden ligt nu op ca. 1 meter van de grens met mijn woonperceel. Het bouwvlak op mijn perceel loopt tot aan deze perceelsgrens. Daarmee behoeft slechts een strook van 1 meter onbebouwd te blijven.
Daarnaast is het bouwvlak groter dan het in de toelichting aangegeven bouwplan.

Primair hebben wij bezwaar tegen het toestaan van bebouwing zo dicht op ons woonperceel.
Secundair achten wij het mogelijk maken van bebouwing zo dicht op elkaar (1 meter tussen de bouwvlakken) niet passend in het straat en bebouwingsbeeld. Daarnaast wijzen wij u nogmaals op de ongemotiveerde en naar onze mening onjuiste stellingname betreffende de omvang en ligging van het waardevolle doorzicht. Secundair verzoeken wij het bouwvlak ten minste strak om de gewenste bebouwing te leggen. En daarbij ten minste op 3 meter uit onze perceelsgrens te leggen.

Overschrijden bouwvlak: Daarnaast maakt het bestemmingsplan ook nog mogelijk dat het, dicht op de perceelsgrens gelegen, bouwvlak overschreden mag worden met isolerende maatregelen aan gevels. Daarmee kan nog dichter (ca. 0.5 meter) op de perceelsgrens dan wel het bouwvlak op ons woonperceel gebouwd worden.

Verder zijn een tweetal afwijkingsbevoegdheden om buiten het bouwvlak te bouwen opgenomen. Eén afwijking om erkers en toegangsportalen tot 1,5 meter buiten het bouwvlak toe te staan en één voor de bouw van aan- of uitbouwen aan de zijgevel tot een breedte van 3 meter. Daarmee kan zelfs tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

Primair hebben wij bezwaar tegen een bouwvlak zo dicht op onze perceelsgrens, te meer daar de mogelijkheid toegestaan wordt nog dichter op ons woonperceel tot zelfs op de perceelsgrens te bouwen.
Secundair vinden wij het zeer opmerkelijk dat bij nieuwbouw al extra bouwmogelijkheden worden gegeven voor isolerende maatregelen aan gevels. Het lijkt ons dat dat bij een goed ontwerp niet nodig zal moeten zijn.

Bouwhoogte woning: De woning en ook de aanbouwen en uitbouwen mogen maar liefst 12 meter hoog worden. Een forse hoogte van 12 meter op deze korte afstand tot de perceelgrens achten wij veel te hoog. Daarbij is met een specifieke bouw resp. kapvorm een gebouw met een hoogte van 12 meter in de grens van het bouwvlak of een uitbouw tot 0.5 meter op de grens van ons perceel mogelijk.

Wij hebben bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast achten wij het zeer opmerkelijk dat er geen maximale goothoogte, dakhelling of noklijn is vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Bouwhoogte aan-, uitbouwen en bijgebouwen: Zoals hiervoor aangegeven mogen de woning en ook de aanbouwen en uitbouwen maar liefst 12 meter hoog worden. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag daar en tegen niet meer dan 7 m bedragen.

Het lijkt ons dat aan- en/of uitbouwen lager moeten zijn dan de woning. En tevens maximaal een gelijke hoogte als het vrijstaande bijgebouw zouden moeten hebben. Voor beide (aan- uitbouwen en bijgebouwen) achten wij een hoogte van 7 meter fors. Tevens is ook bij deze gebouwen geen minimale goothoogte aangegeven.

Wij zien de goothoogte voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen graag vastgelegd op maximaal 3 meter en de bouwhoogte vastgelegd op maximaal 6 meter.

Omvang vrijstaand bijgebouw: het bouwvlak is zo ruim dat er met de beoogde woning nog een deel overblijft van ca 11,5 bij 10 meter (is te samen ca 115 m^2). Daarnaast is voor het beoogde vrijstaande bijgebouw tevens een fors vlak is aangeduid. Dat vlak is maar liefst 13 bij 13 meter of te wel een oppervlakte van ca 170 m^2. Dat maakt tezamen (115 + 170 =) ca 285 m^2.

Primair hebben wij bezwaar dat zover aan de woning binnen het bouwvlak en ook nog op het achterterrein zoveel ruimte wordt geboden voor aangebouwde danwel vrijstaande bijgebouwen. Secundair zien wij in ieder geval graag het bouwvlak en aanduidingsvlak verkleind tot de omvang van de beoogde aan-, uitbouwen en bijgebouwen zoals aangeven in dit ontwerpbestemmingsplan.

Bouwpercentage: Voorgeschreven is dat het bouwperceel met 50% mag worden bebouwd. Wij nemen aan dat het te behouden waardevolle doorzicht, waarop geen bebouwing mogelijk is, niet gezien wordt als bouwperceel. Dat zien wij graag bevestigd.

Garageboxen: We lezen in het bestemmingsplan dat tevens garageboxen zijn toegestaan. Wat bedoeld wordt met garageboxen is in het bestemmingsplan niet aangegeven. Graag vernemen wij nadere uitleg over deze bepalingen. Wij merken op voorhand op dat indien door ander (ook) te gebruiken garageboxen worden bedoeld wij dit te samen met de beoogde woning en daarbij behorende bebouwing en gebruik te fors achten als toevoeging in deze omgeving.

Gebruik vrijstaande bijgebouw: In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het vrijstaande bijgebouw zal worden gebruikt als privé opslag en voor hobbymatig klussen. Maar in de gebruiksregels wordt de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor dat gebruik heeft u voorwaarden gesteld.

Primair achten wij het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten een te forse inbreuk op de omgeving.
Secundair achten wij dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten in het beoogde vrijstaande bijgebouw niet kan worden voldaan aan de daarbij horende voorwaarden. Wij zien daarvan, zover deze gebruiksmogelijkheid behouden blijft, graag uw toelichting resp. uitleg hoe al dan niet voldaan kan worden aan de voorwaarden. Daarbij hebben wij graag inzage in de mogelijke machines die gebruikt (kunnen) worden en op welke wijze daarbij voorkomen wordt dat wij overlast daarvan ervaren.

Erfinrichtingsplan: Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een Erfinrichtingsplan opgesteld. De aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen is verplicht gesteld. De aanleg dient binnen 24 maanden te zijn uitgevoerd.

De aangegeven beukenhaag tegen de noordoostelijke grens lijkt direct tegen ons haag te zijn gesitueerd. Daarnaast is niet aangegeven uit welke soorten en aantallen de aangegeven houtsingel bestaat. In het renvooi is tevens een siertuin, weiland en bestrating vermeld. Houdt dat in dat deze gezien worden als aan te leggen landschapsmaatregelen?

Uit het erfinrichtingsplan is niet op te maken dat sprake is van een verplicht te behouden doorzicht, wat ons juist de meest belangrijke landschapsmaatregel lijkt. Tevens ontbreekt ook hier een motivatie waarom slechts de helft van het bestaande doorzicht waardevol is dan wel waarom dat dan het zuidwestelijke deel betreft.

Primair zien wij graag een nadere uitwerking resp. verduidelijking van het erfinrichtingsplan. En daarbij een toelichting van de daarbij gemaakte keuzes. Wij vrezen dan de beoogde houtsingel veel zonlicht weg zal nemen.
Secundair achten wij een periode van 24 maanden om te voorzien in de aanleg te lang. In die periode liggen maar liefst 4 plantperiodes. Het lijkt ons dat een kortere periode van maximaal een jaar voldoende is om in de aanleg te voorzien. Daarbij lijkt het ons gezien het waardevolle doorzicht niet meer dan logisch dat een erfinrichtingsplan wordt opgesteld door een landschapsarchitect.

Planschade: Op voorhand merken wij op dat wij verwachten schade te ondervinden van dit plan.

Ten slotte
Alles overwegende lijkt het ons, indien naar uw oordeel bebouwing mogelijk moet zijn, de bebouwing op het zuidwestelijke deel gesitueerd dient te worden zodat het te behouden (deel van het) waardevolle doorzicht aan de noordoostelijke zijde is gelegen.
Daarmee zou tevens geen sprake hoeven zijn van een extra uitweg ter hoogte van de kruising Lindenlaan-Oranjestraat, wat volgens ons de verkeersveiligheid ten goede komt.

