

Goedendag,

Via deze brief wil ik mijn zienswijze over de woningbouw Poele weg in IJhorst aan u doorgeven.

Na het bekijken van de informatie in uw folder en op de website is mij een aantal aspecten opgevallen.

Er wordt aangegeven dat het bosgebied ten oosten van het bouw project behouden wordt, maar de in de planning aangebrachte faciliteiten zijn wel in of tegen dit bosgebied aan gepland wat dusdanig verstorend is voor het leven van de dieren in dat bosgebied.

Het gebied is al niet zo heel erg groot en er dan een pad doorheen leggen, een speel plaats in aanbrengen en parkeerplaatsen langs de rand aanbrengen zal het leefgebied van de dieren die daar leven naar mijn mening onnodig verstoren.

Mijn inziens is het bosgebied ongeroerd laten voor ons en de dieren die er leven van grote meerwaarde, aangezien deze faciliteiten ook een andere bestemming kunnen krijgen.

Door het aanpassen en moderniseren van de poelenweg aan de kant waar de bouw plaatsvind kan daar een voetpad gerealiseerd worden waar niet alleen de bewoners van de nieuwbouw gebruik van kunnen maken maar ook de overige bewoners van IJhorst en de vele wandelaars die gebruik maken van te toeristische wandelroutes die IJhorst gelieft maakt.

In plaats van een groenstrook aan te brengen is het combineren van een speelplaats met groen voorziening een mooie en voor de kinderen een veiliger alternatief.

Ook de parkeerplaatsen die in de planning bij het bosgebied aangegeven staan kunnen gecombineerd worden met de groenstroken aan de hoofdingang weg.

Door deze wijzigingen kan de functionaliteit, de veiligheid van de bewoners en kinderen en het behoud van het bosgebied gewaarborgd blijven.

Vriendelijke groet



Gemeente Staphorst

T.a.v. publieksbalie omgevingsplan

Postbus 2

7950 AA Staphorst

IJhorst, 29 december 2020

Geachte heer, mevrouw,

Ingekomen Gemeente Staphorst				
30 DEC. 2020				
Zaaknr:				
Regnr:		Pm	ja nee	Ovb ja nee
B		S		
BMI				
OB				
SL				
Griffie	Raad		is	

Hierbij willen wij onze zienswijze kenbaar maken voor het ontwerpbestemmingsplan "Poeleweg IJhorst. Vooropgesteld dat het goed is voor IJhorst om voor uitbreiding van het dorp woningbouw te realiseren. Het is immers een heerlijk rustig dorp om te kunnen wonen en het zou fijn zijn als ook anderen hiervan kunnen gaan genieten. Er zijn echter een aantal zaken in uw stedenbouwkundigplan (pag. 10 van het beeldkwaliteitsplan Poeleweg IJhorst d.d. 18 november 2020) waartegen we bezwaar willen maken.

Alhoewel wij zijn niet direct aanwonend aan het asfaltweggetje van de Bakkerslaan zijn, maar wel burens en "wandelaars" gebruikers van dit pad. Dit pad draagt in hoge mate bij aan onze woonbeleving en aan de rust die we ervaren om hier te mogen wonen. U begrijpt dat wij dit heel graag willen behouden.

Wij willen bezwaar maken tegen het voorgenomen paadje door het bos:

- Door de vele woningen, die er aan de Poeleweg gepland zijn, zal het pad zeer intensief gebruikt gaan worden.
- Het lijkt een snelle route naar de school en er daardoor ontstaat een toename van drukte op het geasfalteerde pad van de Bakkerslaan. Veiligheid voor een ieder komt hierin het geding.
- Het geplande bospad heeft een hoogteverschil van ongeveer twee meter. Niet geschikt om met kinderwagens en fietsjes vanaf te gaan.
- Veel nieuwe inwoners zullen ongetwijfeld ook huisdieren krijgen. Nu al ervaren wij overlast van vele katten die hun behoefte doen in onze tuinen. Het bospad nodigt hondenbezitters aan om hun huisdier daar uit te laten. Daardoor wordt het ongewild een hondenuitlaatgebied met alle nadelen die daar bij horen.
- In deze omgeving leven veel dieren (o.a. vogels, vleermuizen, eekhoorns, knaagdieren, egels) die hier nu ongestoord hun onderdak en voedsel kunnen vinden. Een veilige omgeving voor hen wordt bedreigd en voor ons mogelijk het verdwijnen van al deze dieren. De aanwezigheid van de dieren draagt in hoge mate bij aan ons woongenot.

Bezwaar tegen de locatie van de speelgelegenheid voor kinderen:

- De aangegeven locatie is niet alleen een plek waar volwassenen nauwelijks zicht op hebben, maar nodigt ook uit voor hangjongeren.
- Rondslingerend afval en geluidsoverlast kunnen hierdoor ontstaan.
- Huidige bosbewoners (de dieren) worden hierdoor verstoord.

Een alternatief zou een speelplaats in het midden van de nieuwbouw kunnen zijn, zoals in de Bakkerslaan en aan de Ywehof.

Bezwaar tegen het aantal woningen:

We hebben al eerder aangegeven dat het wonen in IJhorst aangenaam is en dat we dat graag zo willen houden. Het aantal woningen in dit plan, is veel groter dan in de omgeving van de Poeleweg/Bakkerslaan/Ywehof. De rijtjes woningen zijn achter in het plan, vlak naast de huidige bewoners, gepland. Dit betekent een enorme toename van geluid, dat ons inziens beter gespreid kan worden in het plan. Naast het bosje zouden grotere kavels beter op hun plek gesitueerd zijn.

Bezwaren Poeleweg:

- Nu al wordt er veel te hard gereden door mensen die naar de bedrijven gaan gelegen vlakbij dit nieuwbouw plan.
- Er is geen ruimte voor fietsers en voetgangers. Met dit hoge aantal woningen zal het aantal gebruikers op de Poeleweg fors toenemen en gevaarlijke situaties opleveren.
- Er zijn geen verkeerdrempels om het verkeer af te remmen. Er wordt tot laat gewerkt op deze bedrijven en daardoor zijn er ook in het donker nog regelmatig gevaarlijke situaties. Hondenbezitters springen in de berm om auto's ,die te hard rijden, te ontwijken.
- Vanwege deze onveilige situatie zullen nieuwe bewoners een veilige weg zoeken door het bosje naar de Bakkerslaan en wordt hierdoor de overlast daar opgevoerd.

Met vriendelijke groeten en altijd bereid onze zienswijze persoonlijk te komen toe lichten,



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

IJhorst, 15 december 2020

Ingekomen Gemeente Staphorst				
29 DEC. 2020				
Zaaknr:				
Regnr:		Pm	ja nee	Ovb
B		S		ja nee
BM				
OB				
SL				
Griffie	Raad		is	

Onderwerp: zienswijze ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'.

Beste heer, mevrouw,

Middels deze weg wil ik mijn zienswijze inbrengen voor het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. Vooropgesteld, ondergetekende is blij met elk initiatief om de leefbaarheid van IJhorst te verbeteren (graag zelfs). Volgens wethouder [REDACTED] zou het realiseren van de nieuwe woningen aan de Poeleweg in IJhorst hier aan bijdragen¹. In beginsel ben ik het hier mee eens echter in het huidige voorstel worden de belangen van de huidige omwonenden te kort gedaan door de gemeente. Er is onzorgvuldig omgegaan met de belangen van de huidige omwonenden en daarnaast ook ongemotiveerd keuzes gemaakt die in het nadeel zijn van de huidige bewoners. In het kort: het voorstel zal resulteren in minder privacy voor de bestaande bewoners (de reden waarom een groot deel van de inwoners hier is gaan of blijven wonen), zal er meer verkeer komen in onze buurt. Beide zal resulteren in waardevermindering van de woningen van de huidige bewoners. Hieronder zal ik in het kort ingaan op mijn bezwaren (en met aanpassingsvoorstellen komen) aan de hand van het stedenbouwkundig plan (p. 10 van het beeldkwaliteitsplan Poeleweg IJhorst gedateerd 18 november 2020).

Zitplek / Speelplaats

Mijn bezwaren richten zich tegen de voorgestelde locatie van de zitplek / speelplaats (ten Zuiden van het woningperceel 31).

- Gevaar van overlast van (hang)jongeren.
- Geen toezicht op de zitplek / speelplaats (vanwege de afgelegen ligging ten opzichte van de woningen).
- Risico van het achterlaten van (rest)afval / rotzooi (inclusief in het bos)

Mijn alternatieve voorstel is om de zitplek / speelplaats in het midden van nieuwe woningen te plaatsen (het 'slingerpad' van bomen). Het is binnen de gemeente ook gebruikelijk om de zitplek / speelplaats dicht(er) bij de bewoning te hebben in plaats van afgelegen, zie Ywehof en Bakkerslaan in 't hofje. Subsidiair voorstel zou zijn om de zitplek / speelplaats meer nadrukkelijk af te scheiden van het bos middels een hek in combinatie met beplanting (in die mate dat de huidige bewoners zowel in de zomer als in de winter geen inkijk hebben).

¹ http://meppelercourant.nl/artikel/1132054/mijlpaal-voor-ijhorst-handtekeningen-zijn-gezet-voor-woningbouw-poeleweg.html?harvest_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

Bospad

Mijn bezwaren richten zich tegen het bospad (ter hoogte van het woningperceel 31). Vooropgesteld, in het huidige plan is het onduidelijk of er sprake is van een verhard bospad of niet. Meer in algemene zin zou ik van de gemeente, formeel (ofschoon de mondelinge uitspraak van de heer Ing. W. Bennink d.d. 7 oktober 2020 reeds gezien mag worden als zodanig), bevestigd willen zien dat het huidige bos in zijn huidige toestand blijft bestaan.

- Het is waarschijnlijk dat dit bospad intensief gebruikt gaat worden door schoolgaande kinderen (en de bijbehorende ouders) aangezien dit de snelste route is naar de basisschool De Iekmulder.
- Risico van het achterlaten van (rest)afval / rotzooi in het bos, hetgeen ook ten koste gaat van de kwaliteit en diversiteit van het bos en van de dieren. (denk aan eekhoorns; spechten; vleermuizen; marters en overige knaagdieren; roofvogels etc etc.)

Ondergetekende is tegen het bospad in het algemeen (maar verharding zou zelfs nog erger zijn). Subsidiair zouden de huidige bewoners eventueel een stuk bos van de gemeente willen kopen (voor een marktconforme prijs voor bosgrond) indien daarmee geborgd wordt dat het bos behouden wordt. Meer subsidiair voorstel zou zijn om het pad nadrukkelijk af te scheiden van het bos middels een hek in combinatie met beplanting (in die mate dat de huidige bewoners zowel in de zomer als in de winter geen inkijk hebben).

Woningperceel 31

Ondergetekende zou graag willen zien dat er geen woning komt op het huidige woningperceel 31. Bewoning hier zou het leefgenot van ondergetekende ernstig beperken (minder privacy) en daarnaast zou hierdoor de waarde van de woning verminderen. Subsidiair voorstel zou zijn om het woningperceel 31 meer nadrukkelijk af te scheiden van het bos middels een hek in combinatie met beplanting (in die mate dat de huidige bewoners zowel in de zomer als in de winter geen inkijk hebben).

Parkeerplaatsen

Ondergetekende heeft bezwaar tegen de parkeerplekken aan de bosrand.

- Risico van het achterlaten van (rest)afval / rotzooi in het bos, hetgeen ook ten koste gaat van de kwaliteit en diversiteit van het bos.

Mijn alternatieve voorstel is om de parkeerplaatsen in het midden van nieuwe woningbouw te plaatsen (het 'slingepad' van bomen en/of de andere 2 bomenrijen). Subsidiair voorstel zou zijn om de parkeerplaatsen meer nadrukkelijk af te scheiden van het bos middels een hek in combinatie met beplanting.

Uiteraard bereid om mijn zienswijze mondeling nader toe te lichten.



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

IJhorst, 21 december 2020

Ingekomen Gemeente Staphorst				
31 DEC, 2020				
Zaaknr.				
Regnr.		Pm	is	Ovb
B		S	nee	nee
BM				
OB				
SL				
Griffie	Raad		is	

Onderwerp: zienswijze ontwerp plan 'Poeleweg IJhorst'.

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij onze zienswijze inbrengen voor het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. Wij zijn erg blij dat er plannen zijn om meer woningbouw te realiseren in IJhorst. Wij vinden echter dat met het huidige voorstel geen rekening wordt gehouden met de omwonenden. Er zijn een aantal zaken waar wij bezwaar tegen willen maken. Hieronder zal ik in het kort ingaan op onze bezwaren aan de hand van het stedenbouwkundig plan (p. 10 van het beeldkwaliteitsplan Poeleweg IJhorst gedateerd 18 november 2020).

Bospad

Wij hebben bezwaren tegen het bospad, die in het bestaande bos zal worden gerealiseerd.

- Het bospad zal zeer intensief gebruikt gaan worden door schoolgaande kinderen (en hun ouders) aangezien dit de snelste route is naar de basisschool. De drukte op het geasfalteerde pad naast de Bakkerslaan zal dit niet ten goede komen en de veiligheid is daarbij ook in het geding.
- De privacy en de rust die wij nu hebben zal door het bospad totaal worden verstoord.
- De huidige bosbewoners zullen worden gestoord in hun veilige leefomgeving. Wij denken dan aan de diverse knaagdieren, vleermuizen en roofvogels die er nu ongestoord kunnen leven.

Wij zouden graag als huidige bewoners eventueel het stuk bos en de asfaltweg van de gemeente voor een marktconforme prijs willen kopen. Daardoor komt de zorg en het onderhoud op onze schouders. Hierdoor kunnen wij wel van onze privacy en rust blijven genieten en blijft het bos behouden.

Speelplaats

Wij hebben bezwaar tegen de voorgestelde locatie van de speelplaats.

- De aangegeven locatie is een afgelegen plek waar weinig toezicht is. Het is daardoor een ideale plek voor hangjongeren. Het zal veel overlast veroorzaken. Wij denken dan aan geluidsoverlast en rondslingerend afval.
- Tevens komt een speelplaats op deze locatie niet ten goede van onze huidige bosbewoners.

Een alternatief zou zijn om de speelplaats in het midden van de wijk te plaatsen. Zoals bij de Ywehof en de Bakkerslaan.

Woningaantal

Wij hebben bezwaar tegen het aantal woningen.

- Het aantal te bouwen woningen is in verhouding veel te veel. Hierbij denken wij met name aan de zogenaamde rijtjes woningen. Doordat er op een relatief kleine oppervlakte veel woningen gerealiseerd zullen worden, geeft dat onherroepelijk overlast voor de huidige omwonenden. Wij denken dan aan onze privacy en rust.

Verkeer Poeleweg

Veel voetgangers maken gebruik van de Poeleweg, door de komst van de nieuwe wijk zal de Poeleweg intensiever gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer. Het zou verstandig zijn dat er een voetpad wordt aangelegd langs de Poeleweg. Tevens moet het landgoed tegenover de nieuwbouw locatie toegankelijker worden gemaakt zodat er een ommetje gemaakt kan worden.

Uiteraard zijn wij bereid om onze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Aan het College van B en W van de gemeente Staphorst
t.a.v. Publieksbalie Omgevingsplein
postbus 2 7950 AA Staphorst

BM			
OB			
SL			
Griffie	Raad	is	

IJhorst, 31 december 2020

betreft: Ontwerp bestemmingsplan Poeleweg IJhorst

Geacht College,

In onze reactie op uw ideeën voor de inrichting van de bebouwingsuitbreiding bij de Poeleweg hebben wij een kanttekening geplaatst bij het rooien van een belangrijk deel van het voormalige hakhoutbosje aan de oostkant van het plan. Wij hebben daarin gepleit voor het integrale behoud van dit bosje met belangrijke ecologische en cultuurhistorische waarden. Met tevredenheid stellen wij vast dat in het ontwerp Bestemmingsplan het bosje integraal blijft behouden.

We stellen vast dat de quick scan Natuur zich beperkt tot de westelijke rand van dit bosje terwijl dit element wel onderdeel uitmaakt van het plan. Dat is een omissie. Reden temeer u te vragen zeer zorgvuldig om te gaan met het bosje bij de inrichting van dit deel van het plan. Meer specifiek gaat het om de aanleg van een ontsluitingspad naar de Bakkerslaan. Het is goed om de afmeting van het pad tot 1.00 a 1.50 m te beperken en uit te voeren als zand- of schelpenpad en er op toe te zien dat het bosje verder zowel qua opgaande als onder-begroeiing zoveel mogelijk onberoerd wordt gelaten.

In onze eerdere reactie hebben wij gepleit de voorgenomen bebouwing langs de Poeleweg qua beeldvorming en landschap te laten aansluiten op de bestaande bebouwing ten zuiden van de Poeleweg. Daar zal nu uitvoering aan worden gegeven door te voldoen aan de in het Beeldkwaliteitsplan weergegeven eisen van welstand waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.

Verder zijn in het ontwerp Bestemmingsplan boombeplantingen en een centraal groenelement in combinatie met een waterberging opgenomen. Graag geven wij u mee dat wij het belangrijk vinden dat voor de aanleg van bomen en onderbegroeiing gebiedseigen soorten worden toegepast. Dat draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Als boomsoort gaat onze voorkeur uit na de zeer gebiedseigen zomereik.

Tot slot een detail. In het ontwerp wordt uitgesproken (blz 10 par. 2.2.) dat het uiterst onzeker is of in een ver geleden hoogveen heeft gelegen op de dekzandrug bij de Poeleweg. In de dezelfde dekzandrug nabij het 't Veentje zijn eeuwenlang geleden rabatten gegraven om deze zandrug te ontsluiten. Een concrete aanwijzing dat op deze rug een hoogveenlaag heeft gelegen.

Bij het verder uitvoeren van het plan bieden wij waar het gaat om de realisatie van de groene elementen graag onze kennis aan.



College van L. D. en 24
Tax Publicatie
Staphorst.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED]

Datum: 02-01-21 14:19 (GMT+01:00)

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Bezwaar bospad nieuwbouw oostzijde Poeleweg

Geacht college,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het voornemen van de gemeente Staphorst om een pad aan te leggen door het bosje gelegen aan de oostzijde van Poeleweg in IJhorst.

Dit pad zal de flora en fauna die zich in het bosje bevindt ernstig verstoren en dat lijkt mij geen goede zaak.

Bovendien is door de gemeente in het verleden altijd aangegeven dat er beslist geen pad door genoemd bosje zou worden aangelegd.

Ik verzoek u dan ook u aan uw belofte uit het verleden te houden en de aanleg van het pad te heroverwegen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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 nieuwe plan 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 nieuwe plan 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 gerealiseerd. 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,



Aan de gemeenteraad van de gemeente Staphorst



IJhorst, 2 januari 2021

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Poeleweg IJhorst

Geachte raad,

In De Staphorster van 23 november 2020 is het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Poeleweg IJhorst bekendgemaakt. Met dit schrijven willen wij als aanwonenden onze zienswijze kenbaar maken. In de eerste plaats willen we aangeven dat wij voorstander zijn van uitbreiding van nieuwbouw in IJhorst. Echter zijn wij bezorgd over ons eigen woongenot gezien het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan nauwelijks is afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van de Ywehof. Onze indruk is dat het plan met enige aanpassing voor zowel aanwonenden als nieuwe bewoners prettig kan worden. Onderstaande zullen wij onze argumenten en voorgestelde alternatieven uitwerken.

1. Korrelstructuur

Een goed stedenbouwkundig plan wordt ontworpen in samenhang met de omgeving. Voor de Poeleweg vinden we het plan in aansluiting met de omgeving goed uitgewerkt: een open korrelstructuur en lage nok- en dakgoothoogten. Wij steunen de gedachte van verfijning van de korrelstructuur van open naar gesloten gebied maar vinden deze in het huidige voorstel onvoldoende uitgewerkt.

Er wordt geschreven over verdichting van bebouwing richting de kern van IJhorst (bladzijde 8 van het beeldkwaliteitsplan) maar de kern van IJhorst beleef je op deze plek niet als zodanig. De huidige bebouwing van IJhorst eindigt hier juist met een grove korrelstructuur en veel lucht tussen de woningen. Bij een goed stedenbouwkundig ontwerp wordt ook samenhang gecreëerd tussen het nieuwe plan en de aangrenzende bebouwing. Ofwel, de korrelstructuur van het plan dient ook aan te sluiten op de aangrenzende korrelstructuur. Hierbij kan een voorbeeld genomen worden aan het stedenbouwkundig plan van [REDACTED] voor de wijk Dunningen 3 in De Wijk. (Daar grenzen bestaande vrijstaande kavels aan vrijstaande nieuwbouwkavels, een weg of aan een groene buffer.)

Ons voorstel is de werkwijze met grove korrelstructuur ook vanuit de aanpalende kavels van de Ywehof toe te passen. Onderstaand ziet u een voorbeeld van een alternatieve invulling waarbij de korrelstructuur van het plan aansluit op de korrelstructuur van de bestaande bebouwing en verdicht wordt in de kern van het plan. Daardoor zal meer van ons woonplezier behouden blijven doordat we dan minder burens en dus minder geluid zullen hebben en meer zicht en licht zullen behouden.



2. Dakgoothoogte en maximale hoogte woningen

Wij waarderen de intentie een landschappelijk passende woonwijk te creëren. Een passende wijk dient echter ook goed aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Voor de woningen aan de Ywehof geldt nu binnen het bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding 'laag' met een maximale goothoogte van 3,5 meter om een passende aansluiting te maken op het landschap. Deze woningen zijn gebouwd met een nokhoogte van niet meer dan 8 meter. Het nieuwe plan wordt passender door niet alleen met de korrelstructuur maar ook met de maximale goot- en nokhoogte hier op aan te sluiten. Met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter creëer je een harde overgang die, vanuit een landschappelijke inpassing, niet wenselijk is maar ook voor ons als huidige bewoners het woongenot qua licht, uitzicht, privacy meer beperkt dan nodig is bij een passend plan. Door naast grove korrelstructuur ook goot- en nokhoogte aan te laten sluiten op de aangrenzende kavels behouden wij een prettige leefomgeving aan de Ywehof. Onze indruk is dat deze aanpassing geen belemmering is voor toekomstige bewoners. Ook over de maximale hoogte van bijgebouwen (6,6 meter) zijn we bezorgd.

3. De nokrichting

Bij de Poelweg staat omschreven dat de nokrichting haaks op de weg moet komen te staan om lucht tussen de woningen te behouden. Deze keuze zou ook passend zijn aan de grens met de Ywehof aansluitend bij de korrelstructuur, dakgoot- en nokhoogte. Het behoud van lucht tussen de woningen is voor zowel de bewoners van de Ywehof als voor de bewoners van de nieuwe wijk prettig ons inziens.

4. Bebouwing te dicht op het bosje

Wij waarderen het behoud van het bosje enorm! Onze indruk is dat het behoud van het bos in het bestemmingsplan nog niet goed is uitgewerkt. Het bebouwbare vlak aangrenzend op de Ywehof is nu te dicht bij het bosje geplaatst om de bomen aldaar daadwerkelijk te kunnen behouden. Ons voorstel is zo'n 7 meter extra vrij te houden zodat er bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden of in de toekomst niet alsnog gekapt moet worden.

5. Warmtepompen

Wij zijn bezorgd over de geluidsoverlast die er zal gaan komen als er veel warmtepompen op een relatief klein oppervlak bijeen zullen staan. Er is nieuwe wetgeving aanstaande om geluidsoverlast te beperken, echter zijn er nog geen warmtepompen op de markt die hieraan voldoen. Wij vinden het wenselijk dat er een uitspraak gedaan wordt in het bestemmingsplan over de plaats van de warmtepompen. Gezien de vele omwonenden en het risico op geluidsoverlast vinden wij het wenselijk dat er vastgelegd gaat worden dat warmtepompen aan de voorzijde van de woning worden geplaatst of dat er een bodempomp dient aangelegd te worden. Zelf hebben wij gezien de vele omwonenden recent een bodempomp laten aanleggen om de huidige bewoners niet tot overlast te zijn. Wij zouden het heel zuur vinden als er vervolgens zeven warmtepompen van nieuwe burens bijgeplaatst worden met alle geluidsoverlast van dien.

Daarnaast nog enkele opmerkingen die voor ons belangrijk zijn maar ondergeschikt aan bovengenoemde punten.

6. Beperkte verlichting

Vanuit natuurbelang en ook vanuit beleving zien wij graag dat er zo minimaal mogelijk wordt verlicht. Hier wordt een opmerking over gemaakt in de documentatie, echter wordt dit niet verder uitgewerkt. Voorstel is vast te leggen dat er in en aangrenzend bij het bosje niet verlicht wordt.

7. Speelplek en parkeren

Zou het niet prettiger en veiliger zijn een speelplek in het midden van de wijk te plannen? Denk aan een natuurlijke speelplek bij de wadi? Dan kunnen er nog wat extra parkeerplaatsen aan boszijde extra worden ingepast.

8. Sociale huur

Wij krijgen de indruk dat de rijwoningen koopwoningen betreffen. Klopt dit? Wordt dit vastgelegd of wordt dit gaandeweg de invulling van de wijk bepaald? We hebben geen bezwaar tegen sociale huur, echter vinden wij het niet wenselijk dat dit aangrenzend aan onze vrijstaande kavels geplaatst wordt. Dit gezien onze eigen ervaring dat dit toch vaak meer geluidsoverlast met zich meebrengt.

9. Houdbaarheid woonbehoeften onderzoek

Het aanhalen van twee makelaars en de registratie op de inloopavond is ons inziens magere argumentatie voor het onderbouwen van de noodzaak van nieuwbouw. Zo stonden ook wij bij beide makelaars en de inloopavond geregistreerd als geïnteresseerd. Er zijn diverse andere bouwopties binnen IJhorst of aanstaande. Is er werkelijk voldoende animo om (aanvankelijk een halve) wijk te gaan vullen? Wij zijn niet tegen woningbouw, maar wel als er uiteindelijk maar slechts enkele kavels bebouwd gaan worden. Liever in een keer goed, dan onnodig te vroeg dit mooie weidegebied opofferen. Het vergroot ons woongenot tot die tijd fors. Zou grondiger onderzoek niet zinvol zijn?

Dank dat u onze zienswijze gelezen heeft. We hopen van harte dat de gemeenteraad de belangen van ons als aanwonenden wil behartigen en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan enigszins wil wijzigen. We hopen dat de mooie uitwerking van de aanblik aan de Poeleweg betreffende grove korrelstructuur, dakgoothoogte, nokhoogte en nokrichting ook gegund wordt aan de huidige aanwonenden. Ons inziens kan dit zonder verlies van woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk.

We worden graag uitgenodigd om onze zienswijze toe te lichten en nodigen gemeenteraadsleden van harte uit om de situatie ter plaatsen te komen bekijken en ook de beleving vanaf de Ywehof mee te wegen.

We gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt en wij geattendeerd worden op de eerstvolgende bespreking.

Met vriendelijke groet,



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 bestemmingsplannen 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 -- BEELDKWALITEITSPAN

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 stedenbouwkundige 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 bouw mogelijkheden 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 bouw mogelijkheden 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,



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 12:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Bouwplan Poeleweg

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

De [REDACTED] ontving onlangs de zienswijze die enkele bewoners van de Ywehof hebben ingediend op het bouwplan aan de Poeleweg.

Zonder op alle details van de zienswijze in te gaan hebben we het idee dat de indieners een punt hebben als zij constateren dat de aansluiting van de nieuwbouw met de Ywehof stedenbouwkundig beter uitgewerkt kan worden. We hebben ook de indruk dat de indieners constructief willen meedenken over verbeteringen in het plan.

Een harde scheiding tussen Ywehof en het nieuwe bouwplan, waardoor twee gescheiden buurtjes ontstaan, lijkt ons niet nastrevenswaardig. Het zou eerder logisch zijn om tot een samenhangend geheel te komen aan deze zijde van het dorp. Daardoor verbetert wellicht ook de aansluiting van de nieuwbouw op de rest van IJhorst. Door het bosje aan de oostzijde van het plangebied ontstaat toch al het risico van het ontstaan van een gebied met weinig relatie met het dorp.

We zijn naar we aannemen te laat met deze reactie om het als officiële zienswijze in te dienen. Maar het mag wel als zodanig worden meegenomen in de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]