

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,

