Ingekomen zienswijzen op Ontwerpbestemmingsplan

'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'

Ingekomen Gemeente Staphorst
21 DEC. 2020
Zaaknr:
Regnr: Pm ja nee Ovb ja nee
B S
BM
OB @omgevingsloket, griffie
SL cc: gemeente
Crisis Post

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

Staphorst 19-12-2020

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen, plannummer: NL.IMRO.0180.2102019011-ON01

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp-bestemingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen, met plannummer: NL.IMRO.0180.2102019011-ON01 voor het bouwen van een dubbele woning op het perceel Oude Rijksweg 683 en het wegbestemmen van de bestaande woning.

Naar onze mening wordt in dit plan onvoldoende rekening gehouden met parkeergelegenheid en auto-draaimogelijkheden van bezoekers en postorderbedrijven. Dit leidt nu al tot overlast.
Met nog een gezin erbij, zal het verkeer met bezoekers in de steeg alleen maar toenemen.
Postorderbedrijven rijden vaak helemaal naar achteren, om vervolgens bij ons op het woonerf te keren, dit maakt duidelijk dat de draaimogelijkheden ter hoogte van nr. 683 nu al onvoldoende zijn.
In het nieuwe plan blijft dit ongewijzigd, het blijkt uit tekening verbeelding, zie bijlage 1, dat de doorgang van de steeg zelfs nog smaller wordt.

We hebben dit de afgelopen weken besproken met dhr. [redacted] In deze gesprekken gaf hij aan wel bereid te zijn om afspraken te maken op papier, dit waarderen we zeker.
Echter heeft dhr. [redacted] ook aangegeven dat hoewel de intentie is, om er zelf te gaan wonen, hij het plan ook kan verkopen, en dan betekenen in geval van nieuwe bewoners de onderlinge afspraken niets.
Dit is ook met hem besproken, hij is het hier volkomen mee eens, maar wil geen concessies doen of garanties geven.

Dhr. [redacted] heeft +- 1 ½ jaar geleden ons mondeling ingelicht over plannen om eventueel als het zou kunnen een nieuwe woning te plaatsen. Wij zijn daar als buren zeker niet op tegen, wel hebben wij toen direct aangegeven: "het is prima, maar houd rekening met parkeergelegenheid en draaimogelijkheden voor bezoekers", hij was het hier mee eens.

Uit de plannen blijkt echter dat Dhr. [redacted] hieraan voorbij gegaan is en ons onvoldoende tot niets gecommuniceerd heeft over het plan wat er nu ligt, zodoende hebben wij dit helaas via de krant moeten vernemen.
Ons inziens was deze, voor ons vervelende gang naar de gemeenteraad, en deze zienswijze indienen niet nodig geweest indien dhr. [redacted] de burenparticipatie (benoemd onder 8.3, bijlage 2) voldoende had geborgd, door met een duidelijk en uitgewerkt plan bij ons langs te komen. Wij hadden dan van te voren onze bezwaren m.b.t. parkeer en draaimogelijkheden kenbaar kunnen maken.

Tot slot, vinden wij het spijtig dat het zo gegaan is [redacted] we willen de verstandhouding en tot nu toe goede sfeer in onze steeg behouden, niet alleen voor nu, maar ook voor de toekomst.
Daarom is het belangrijk dat er goede plannen liggen waarin zoveel mogelijk overlast en daaruit voortvloeiende irritaties worden voorkomen, ook bij eventuele verkoop.

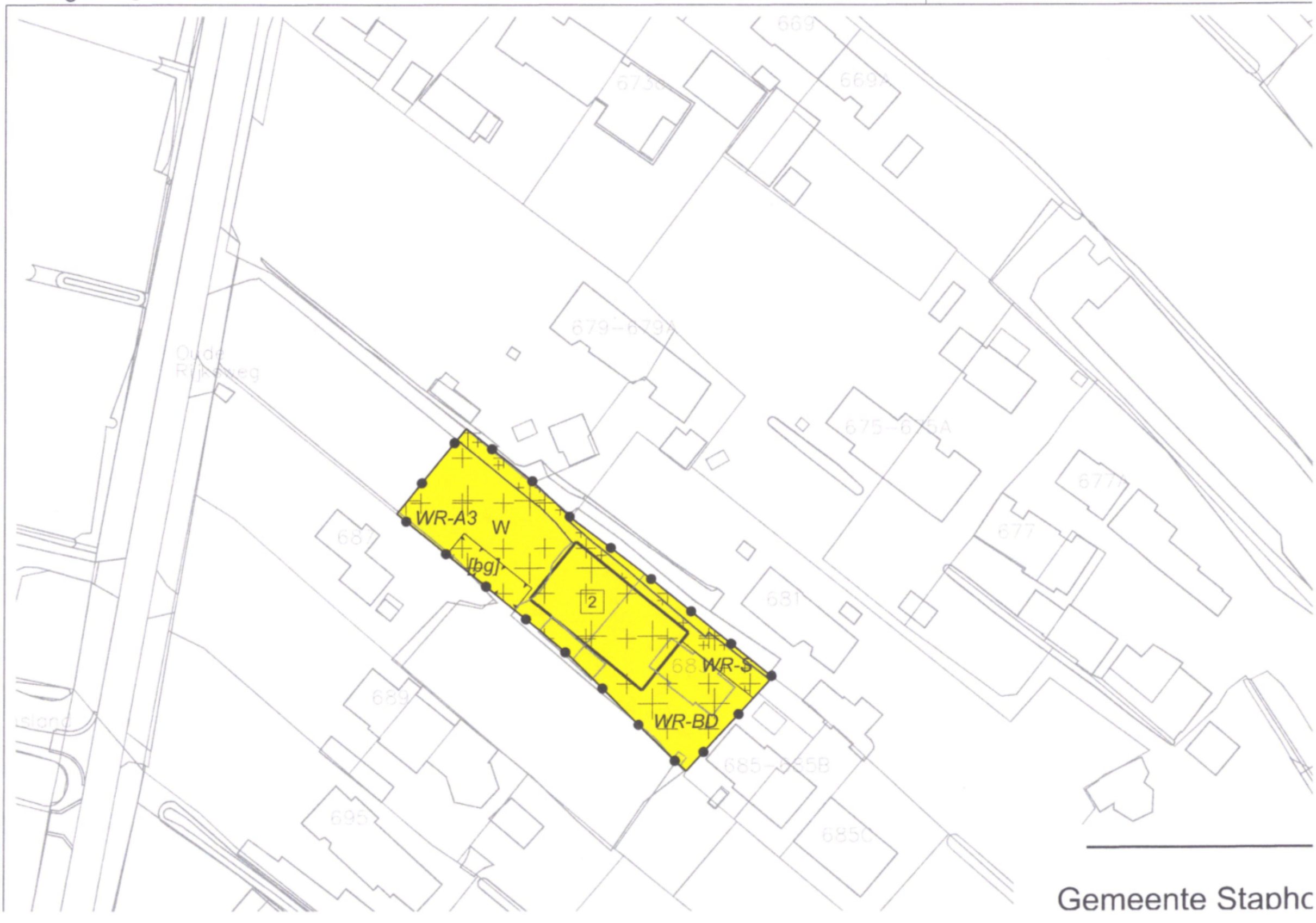
Wij verzoeken u daarom, op grond van het bovenstaande, voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot het creëren van voldoende parkeer- en draaigelegenheid en de steeg niet smaller te maken.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

Bijlage 1



Gemeente Staphc

Bijlage 2

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Belanghebbenden krijgen de kans het plan in te zien tijdens de terinzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.3 Burgerparticipatie

In voorliggend geval hebben er reeds gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden. Er zijn hieruit geen bezwaren naar voren gekomen.

8.4 Inspraak en vooroverleg

8.4.1 Vooroverleg

8.4.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.4.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan zal aan de provincie Overijssel worden voorgelegd in het kader van vooroverleg.

8.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen van de watertoets heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De voorgenomen ontwikkeling heeft een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents-Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies. Nader vooroverleg kan achterwege blijven.

Ingekomen Gemeente Staphorst
21 DEC. 2020
Zaaknr:
Regnr: Pm Ovb
B S
BM
OB @omgevingsloket
SL cc: gemeente
Griffie Raad

Rouveen 21-12-2020

[redacted]

Betreft: Zienswijze
dossier nummer: Nl IMRO 0180 21020190110 ON01
De Streek, partiële herziening van Oude Rijksweg 683 te Rouveen

Geacht college

Naar aanleiding van het ingediende voorgenomen plan om partiële herziening van Oude Rijksweg 683 te Rouveen, sturen wij u een zienswijze toe.
De reden van deze zienswijze vermelden wij in deze brief.
Op 17 november 2020 is deze vergunning ons onder ogen gekomen via de staphorster krant.
Tot op dat moment was er in de wandelgangen tussen huidige bewoners van het voorgenomen plan, de heer [redacted], en de bewoners van [redacted], de heer [redacted], sprake van het plan om een nieuw huis te laten zetten. Echter er is tot dat moment geen sprake geweest dat wij ingelicht zijn over meer officïele plannen, of zelfs dat er een tekening zou zijn overlegd. In het kader van burgerparticipatie (8.3)en het op de juiste manier inlichten van de aangrenzende buren, waren wij onvoldoende op de hoogte, zodat het ons overviel dat er op 17 november een aanvraag in de krant stond.

Als wij de tekening bekijken die bij dit plan hoort, (bijlage 1)dan zien wij dat de grenslijn op 1.5 meter van ons huis is ingetekend.
Op aanvraag bij de gemeente blijkt dat dit niet kan kloppen. Het open plekken beleid zegt ons dat er 15 meter moet zitten tussen onze voorgevel en de eerste achtergevel, verder dat de verdeling zo moet zijn, dat de eerste 5 meter van ons zijn, door evt verkoop van 3.5 meter.
Immers zoals het nu ingetekend is, kan er een hoge heg of schutting pal voor ons raam worden gezet. Door ons de eerste 5 meter te verkopen , voorkom je dit.

Wij zouden graag zien dat deze grenslijn op de 5 meter ingetekend wordt, zodat bij evt verkoop van de kavel er duidelijkheid is waar de juiste grenslijn loopt. Bij juiste intekening laten wij via het notariaat vastleggen dat wij een stukje grond van 3.5 meter kopen van huidige bewoners, zodat de 5 meter gewaarborgt is op deze manier.

Als wij de tekening in het gele vlak bekijken, (bijlage 2)dan valt ons op dat het bouwvlak recht voor ons komt te staan, wel met een stukje tuin ervoor, maar van zicht naar de Oude Rijksweg is geen sprake meer. Dat zicht wordt ons zowiezo ontnomen door een gepland bijgebouw te willen laten zetten aan de linkerkant van de nieuw geplande woning.

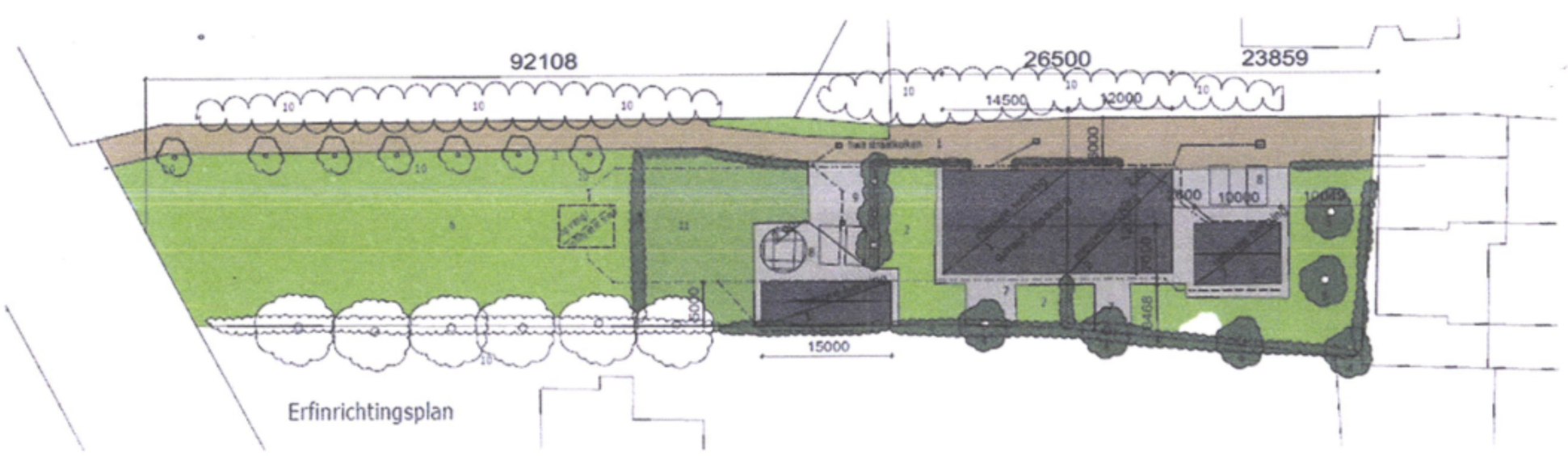
Er zijn in dit plan veel onzekerheden voor ons als [redacted], dit had met goed overleg in een veel eerder stadium met elkaar besproken kunnen worden. Zodat we inzage en inspraak hadden kunnen geven op de nieuwe plannen. We betreuren de gang van zaken zoals die nu gegaan is, en zien graag dat er verandert wordt wat nu nog kan.

Wij verwachten dat deze zienswijze in behandeling wordt genomen op het voorgenomen plan.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Bijlage 1



Bijlage 2

WR-A3

W

[bg]

2

WR-S

WR-BD

Gemeente Staphc

[redacted]

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

Gemeente Staphorst
t.a.v. publieksbalie omgevingsplein
Binnenweg 26
7951 DE Staphorst

Rouveen, 21 december 2020

Betreft: bezwaarschrift ontwerpbestemmingsplan partiële herziening ORW 683.

Geacht college,

N.a.v. publicatie in de Staphorster van 17 november jl. wil ik bij deze mijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen' kenbaar maken.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt bij hoofdstuk 8.3 Burgerparticipatie gesteld dat er reeds gesprekken hebben plaats gevonden met direct omwonenden en dat daaruit geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Dit is pertinent ONJUIST! De heer [redacted] is ooit aan de deur geweest met een zeer vaag verhaal waarin hij aangaf er aan te denken een nieuwe woning te gaan bouwen die mogelijk geschikt is voor dubbele bewoning. Het had nog geen concrete vorm en er kon nog niet over gepraat worden omdat het in de familie ook nog niet bekend was. Op de vraag waar en hoe; dat was niet bekend en mocht er meer bekend zijn dan zou hij dat komen bespreken. Wij hebben toen onmiddellijk aangegeven dat als de woning verder naar voren, richting de Oude Rijksweg, zou komen wij daar zeker bezwaar tegen hebben. Een aantal maanden later, in een gesprek met mevr. [redacted], gevraagd naar de status van de evt. bouwplannen. Dit ging niet meer door, want het was te duur en onhaalbaar. Vervolgens moeten wij via publicatie in de Staphorster vernemen dat er toch een plan ter inzage ligt.
Hiermee is mede de handhaafbaarheid zoals die gesteld wordt in art. 10.1 1e lid naar mijn mening niet van toepassing.

Er wordt in het plan gesteld dat de gebruikswaarde voor de percelen [redacted] wordt verbeterd doordat de afstand tot de achterliggende woning wordt vergroot. Voorbij gegaan wordt aan het feit dat de gebruikswaarde van onze woning verslechtert. De woning en het bijgebouw komen in ons directe gezichtsveld wat nadelige gevolgen voor onze privacy heeft. Zichtlijnen vanuit de nieuw te bouwen woning en parkeerterreinen geven inkijk op ons terrein. Dit is de zijde van het terrein waar wij het meest verpozen.

Het erfinrichtingplan verbeeldt niet de juiste situatie van de begroeiing aan de noord-/noordwestzijde. De begroeiing is getekend tot achter onze oprit, op het hart van de scheiding. Hier staat geen enkele begroeiing; het is compleet bestraat tot aan de steeg. Dus ook de groenstrook zoals op de tekening is aangegeven is daar dan ook niet aanwezig. Als de begroeiing daar had gestaan zouden zowel ons terrein als dat van [redacted] niet bereikbaar zijn.

Parkeren. Op het erfinrichtingsplan is te zien dat het parkeren recht achter onze inrit gesitueerd zal worden. En in art. 6.15 wordt gesteld dat er daar 2 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden en dat er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Echter, deze positie is cruciaal voor de bereikbaarheid van alle overige percelen. Zowel voor eigen verkeer als ook voor de hulpdiensten. Dit punt is geheel bestraat en ontsluit ons perceel, het perceel [redacted] en [redacted]. De ervaring leert dat bezoekers de auto's niet alleen op het eigen terrein parkeren maar ook op de overige percelen en dat zal dan dus ook op dit 'plein' gaan voorkomen. In veel ergere mate omdat de woning verder naar voren gesitueerd wordt. Dit gebeurt nu al als bijvoorbeeld de steeg naar achteren wordt geblokkeerd door auto's die bij [redacted] planten/materialen komen halen en dan half op de steeg geparkeerd staan.

Gezien onze bezwaren en het feit dat er geen overleg met de direct omwonenden is geweest, gaan wij er vanuit dat het plan geen doorgang krijgt.

[redacted]

Ingekomen Gemeente Staphorst
28 DEC. 2020
Zaaknr:
Regnr:
Pin
Ovb
B
Bol
CC: gemeente @omgevingsloket
OB
SL
Griffie
Raad
is

College van burgemeester en wethouders van Staphorst

Postbus 2

7950 AA Staphorst

Betreft: bezwaar ontwerp bestemmingsplan De Streek Oude Rijksweg 683.

Rouveen, 21 december 2020

Hierdoor bericht ik u dat ik bezwaar aanteken tegen het ontwerp bestemmingsplan “De streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen, plannummer NL.IMRO.0180.2102019011-ON01 zoals gepubliceerd in “De Staphorster” op dinsdag 17 november 2020.

In punt 8.3 van de toelichting van dit ontwerp staat m.b.t. de burgerparticipatie vermeld: “Er zouden gesprekken hebben plaatsgevonden met direct omwonenden. Er zijn hieruit geen bezwaren naar voren gekomen.”

Dit is fundamenteel onjuist. Eerst nadat e.e.a. in de Staphorster gepubliceerd is, is mij door de heer [redacted] gemeld dat hij voornemens is een dubbele woning te zetten op het terrein voor zijn huidige woning.

Mijn bezwaar is gericht op de situering van de geplande nieuwbouw die opschuift richting Oude Rijksweg. Hierdoor komt er een nieuwe inrit voor de nieuwe berging ongeveer recht tegenover de inrit van de familie [redacted] op [redacted] en ongeveer haaks op het grindpad naar mijn huis. Daarmee dus ook meer auto’s ter hoogte van mijn inrit. Theoretisch zal parkeren op eigen terrein plaats moeten vinden. De praktijk is evenwel anders.

Op 11 mei 2007 is de akte van ruilverkaveling Rouveen gepasseerd door notaris Ritsma te Staphorst. Hierin is de erfdienstbaarheid om te komen van en te gaan naar de Oude Rijksweg vastgelegd op de minst bezwaarlijke wijze. De “minst bezwaarlijke wijze” blijkt in de praktijk een relatief begrip te zijn omdat er standaard al twee auto’s van [redacted] tegenover mijn inrit staan, De familie [redacted] van [redacted] over twee auto’s beschikt die weliswaar op eigen erf geparkeerd worden maar dan is er voor bezoekers geen plaats meer op hun eigen terrein en wordt mijn inrit nogal eens geblokkeerd door bezoekers of leveranciers. Dit probleem zal ongetwijfeld verergeren als er nog een inrit bij zou komen voor de nieuwe schuur. Nu al is het vaak slalom rijden tussen de geparkeerde auto’s door.

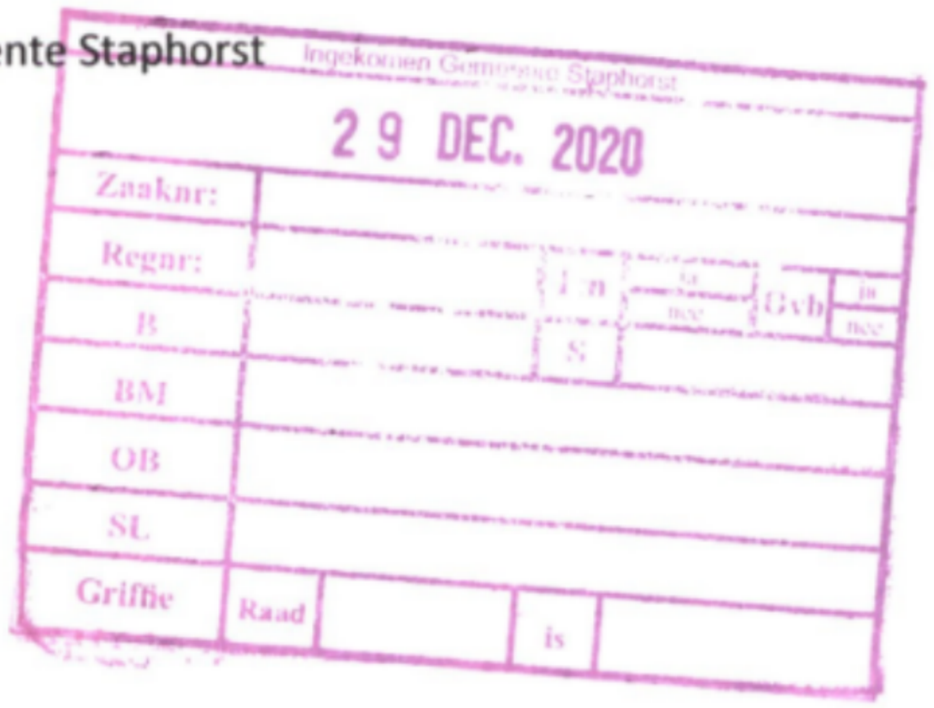
In 8.7 staat vermeld dat hulpdiensten bij calamiteiten snel ter plaatse kunnen zijn. Zoals hier boven toegelicht in dit naar mijn mening onjuist. Een vrije toegang is volgens mij van essentieel belang.

Graag zie ik uw reactie tegemoet,

Hoogachtend,

[redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wetouders van de gemeente Staphorst



24 december 2020

Onderwerp: ontwerp bestemminsplan De Streek

Partiele herziening ORW 683 te Rouveen.

Geacht College,

Als direct omwonende van het betreffende perceel hebben wij een aantal bezwaren:

Als eerste: Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid punt 3

Er zijn in het verleden geen gesprekken gevoerd waarin concrete plannen werden voorgelegd. Dhr [redacted] heeft ooit in vage bewoordingen gezegd misschien plannen te hebben, en al helemaal niet over dubbele bewoning. We mochten daar met niemand over praten en zelfs zijn eigen kinderen wisten van niets. Verder hebben wij niets meer daarover gehoord. Op 18 november jl. kregen wij via een appje van de buren een tip over het bericht in de krant.

Ten tweede: Het erfinrichtingsplan.

Tot onze grote schrik staat er een berging ingepland van maar liefst 75 m2 en volgens artikel 9 algemene afwijkingsregels punt g 1 mag een berging niet groter zijn dan 12 m2. Ook vinden wij deze berging erg dicht onder onze woning komen. [redacted]. Wij krijgen ook niet helder of de voorgevel van de nieuw te bouwen woning niet nog verder naar voren komt.

Ten derde: Willen wij dat de dhr [redacted] de kadastrale grens officieel laat vastleggen, temeer omdat de reeds bestaande berging al gedeeltelijk op onze grond staat. Wij hebben dit tot nu toe gedoogd, maar bij nieuwbouw willen we dat goed geregeld zien.

Wij zijn ook niet zeker van de bedoeling van dhr [redacted] met de realisatie van dit plan. Gaat hij er zelf wonen met zijn zoon in het achterhuis? Van beiden weten wij dat het niet zeker is of ze de financiën daarvoor rond krijgen. Of is de grond met vergunning voor dubbele bewoning meer waard en is dat de bedoeling van dit hele plan.

Bij eventuele verkoop willen wij dan dat de bestaande berging wordt verwijderd/verplaatst.

Dit is onze zienswijze op het geheel.

Vriendelijke groet.

[redacted]