Rapport zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

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

Datum rapport: ***juli 2021***
Behorend bij raadsbesluit d.d.: ***21 september 2021***

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan 3
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 4
   3.1 Reclamant 1 4
   3.2 Reclamant 2 5
   3.3 Reclamant 3 8
   3.4 Reclamant 4 10
   3.5 Reclamant 5 12
4. Opmerkingen instanties 14
5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 14
6. Conclusie 14
7. Vaststelling rapport zienswijzen 15

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen' behandeld.

Het plan voorziet in de sloop van de huidige woning aan de Oude Rijksweg 683 te Rouveen. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe dubbele woning teruggebouwd, waarbij het bouwvlak naar voren geschoven wordt. Hierdoor ontstaat meer afstand tot de achterliggende boerderij.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen' is op 17 november 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 18 november 2020 tot en met 29 december 2020 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Vijf reclamanten hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Conform de EPOS-werkwijze zijn de zienswijzen gedeeld met de initiatiefnemer. Diens adviseur heeft namens de initiatiefnemer een schriftelijke reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen. Deze reactie is meegenomen bij de behandeling van de zienswijzen.

In hoofdstuk drie zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De behandeling zienswijzen wordt afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

Opmerkingen instanties

In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen reacties van instanties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Afgesloten wordt met een conclusie, waarbij is aangegeven of de reactie al dan niet wordt overgenomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk vijf worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de ingekomen zienswijzen en reacties van instanties op een rij gezet.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Datum brief: 19 december 2020
Datum ontvangst: 21 december 2020

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft een drietal punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.1 Parkeren bezoekers en auto-draaimogelijkheden

De parkeergelegenheid voor bezoekers is onvoldoende verwerkt in het plan. Daarnaast is er voor bezoekers en postorderbedrijven onvoldoende rekening gehouden met keermogelijkheden. Om nu te keren moet tot het einde van de steeg worden doorgereden. Met het toevoegen van een extra woning zal dit probleem nog groter worden.

Gemeentelijke reactie
In het plan worden er per woning 2 parkeerplekken gerealiseerd. In de 'Nota parkeerkengetallen' geldt er voor een 2-onder-1-kap woning een parkeernorm van 2. Daarnaast geldt er een bezoekers aandeel van 0,3. In totaal brengt dit een parkeernorm van 2,3 afgerond 2. Hier wordt met het huidige ontwerp op eigen terrein aan voldaan. Door de gekozen situering is er voldoende ruimte om te keren en ontstaat extra parkeerruimte voor bezoekers.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.1.2 De breedte van de steeg

Op basis van de verbeelding wordt de breedte van de steeg smaller. Het bouwvlak is deels over de steeg heen getekend.

Gemeentelijke reactie
In de verbeelding is het bouwvlak deels over de steeg heen gelegd. Hierdoor is een deel van de dubbelbestemming 'Waarde – Steeg' komen te vervallen. De steeg zal in breedte gelijk moeten blijven aan de huidige planologische situatie. Het bouwvlak zal daarom worden verkleind en de dubbelbestemming 'Waarde – Steeg' zal worden terug gebracht op de manier zoals deze in het Veegplan De Streek is aangegeven.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'. Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.1.3 Burgerparticipatie

In de toelichting van het bestemmingsplan staat in paragraaf 8.3 onder 'burgerparticipatie' dat er gesprekken zijn geweest met omwonenden waaruit geen

bezwaren naar voren zijn gekomen. Reclamant is echter enkel 1,5 jaar geleden geïnformeerd over de plannen om een extra woning toe te voegen. Vervolgens is de buurt niet geïnformeerd over de verdere ontwikkeling en/of uitwerking van het plan.

Gemeentelijke reactie
In 2019 is een vooroverlegplan ingediend; initiatiefnemer geeft aan dat hij toen de omgeving heeft geïnformeerd over de plannen. Vervolgens is een plan opgesteld.

De bezwaren van reclamant komen voort uit de zinsnede in de toelichting van het bestemmingsplan waar wordt gesteld dat er geen bezwaren zijn. Reclamant geeft aan dat er na het vooroverlegplan geen contact meer is geweest. De initiatiefnemer is na de publicatie van het plan, maar voor indiening van zienswijzen, bij de omgeving langs geweest en heeft hiervoor zijn excuses aangeboden.

De initiatiefnemer heeft hierover zelf verklaard dat hij erg voorzichtig is in het benoemen van de plannen die hij heeft. Ook dat is geen bewust onthouden van informatie, maar meer een niet teveel willen vooruitlopen op zaken die in dit stadium nog niet zeker zijn.

Zoals eerder genoemd blijkt uit de informatie dat initiatiefnemer de omwonenden voorafgaand aan het vooroverleg heeft geïnformeerd over de plannen. Initiatiefnemers hebben ten allen tijde het recht om een zienswijze in te dienen in de formele procedure, zoals reclamanten nu ook gedaan hebben. De toelichting geeft aan enkel dat er met elkaar over een plan gesproken is.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen’ aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

3.1.4 Verkoop van woning
De intentie van initiatiefnemer is om hier zelf te gaan wonen. Maar de initiatiefnemer kan de nieuw te realiseren woning ook verkopen.

Gemeentelijke reactie
Het is niet aan de orde of de initiatiefnemer het plan in de toekomst eventueel verkoopt. In eerste instantie wil men graag de eigen woning verplaatsen en ruimte creëren voor één van de kinderen om er bij te wonen. Als in de toekomst of bij wijziging van de plannen verkoop volgt is een goed recht van ieder particulier.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen’.

3.2 Reclamant 2
Datum brief: 21 december 2020
Datum ontvangst: 21 december 2020

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft een drietal punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.2.1 Burgerparticipatie

Op basis van de toelichting het bestemmingsplan 8.3 burgerparticipatie, zijn er gesprekken geweest met omwonenden waaruit geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Echter is er alleen in de wandelgangen gesproken over het plan om een nieuwe woning te realiseren. Er is niet geïnformeerd over de officiële plannen

Gemeentelijke reactie

In 2019 is een vooroverlegplan ingediend; initiatiefnemer geeft aan dat hij toen de omgeving heeft geïnformeerd over de plannen. Vervolgens is een plan opgesteld.

De bezwaren van reclamant komen voort uit de zinsnede in de toelichting van het bestemmingsplan waar wordt gesteld dat er geen bezwaren zijn. Reclamant geeft aan dat er na het vooroverlegplan geen contact meer is geweest. De initiatiefnemer is na de publicatie van het plan, maar voor indiening van zienswijzen, bij de omgeving langs geweest en heeft hiervoor zijn excuses aangeboden.

De initiatiefnemer heeft hierover zelf verklaard dat hij erg voorzichtig is in het benoemen van de plannen die hij heeft. Ook dat is geen bewust onthouden van informatie, maar meer een niet teveel willen vooruitlopen op zaken die in dit stadium nog niet zeker zijn.

Zoals eerder genoemd blijkt uit de informatie dat initiatiefnemer de omwonenden voorafgaand aan het vooroverleg heeft geïnformeerd over de plannen. Initiatiefnemers hebben ten allen tijde het recht om een zienswijze in te dienen in de formele procedure, zoals reclamanten nu ook gedaan hebben. De toelichting geeft aan enkel dat er met elkaar over een plan gesproken is.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen’ aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

3.2.2 Erfgrens

De grenslijn van het bestemmingsplan (perceelsgrens) is op 1,5 meter van “de woning van reclamant ingetekend. Het open plekkenbeleid geeft volgens reclamant aan dat er 15 meter tussen de achtergevel en eerste voorgevel moet zijn. Daarnaast moet volgens reclamant van deze 15 meter, 5 meter van de andere partij zijn. In het huidige ontwerp kan er op 1,5 meter van de woning van reclamant een erfafscheiding worden geplaatst die hem zijn zicht ontneemt. Door de erfgrens op te schuiven naar 5 meter wordt dit voorkomen. Reclamant zou daarom graag een strook van 3,5 meter aankopen om zo zijn voortuin te kunnen vergroten.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de bestaande situatie. Het perceel van reclamant kent een relatief ondiepe voortuin. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe, dubbele woning gebouwd op ruimere afstand dan de bestaande woning. De Omgevingskamer heeft hierover positief geadviseerd. De situering van deze woning past in het gemeentelijk open plekken beleid. Volgens het open plekken beleid is er geen minimale maat van 15m. maar een maximale maat van 20m (par.3.2 van het open plekken beleid). Hieraan wordt voldaan.

Het bestemmingsplan wijzigt niets in de bestaande eigendomssituatie. Ook in de huidige situatie kan op de erfgrens tussen beide percelen een vorm van erfafscheiding worden opgericht.

De gevraagde verkoop van gronden betreft een privaatrechtelijke kwestie, en staat daarom los van de bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer heeft overigens wel aangegeven dat hij aan de wens van reclamant tegemoet wil komen door een eventuele verkoop van grond. In dat geval zou de afstand tussen de haag (erfafscheiding) en de woning van reclamant ook groter worden. Ook over de hoogte van de haag is wat hem betreft overleg mogelijk.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.2.3 Zicht op de Oude Rijksweg

Door de locatie van het bouwvlak wordt het zicht op de Oude Rijksweg volledig ontnomen. Door de positionering van het bijgebouw aan de linkerkant van de nieuw geplande woning is er nergens nog de mogelijkheid van een doorkijk naar de Oude Rijksweg.

Gemeentelijke reactie
Op de toekomstige positie van het bijgebouw is nu ook al een bijgebouw aanwezig. Wel zal het bouwvlak van de toekomstige woningen in zuidwestelijke richting opschuiven. De dubbele woning komt dus dichter bij het bijgebouw te staan en staat in de nieuwe situatie ook meer in de zichtlijn van de woning van reclamant. De nieuwe woning wordt echter wel op grotere afstand van de woning van reclamant gebouwd dan in de bestaande situatie het geval is. Daardoor ontstaat meer lucht en ruimte tussen de percelen Oude Rijksweg 683 en 685a. Wij merken op dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat over andermans perceel. Ook in de huidige situatie kunnen in de zichtlijn van de woning van reclamant bijgebouwen, beplanting en/of erfafscheidingen worden gerealiseerd. Dit is deels ook al het geval. Het realiseren van een dubbele woning aan deze zijde van het perceel, op een afstand van 22 meter tot de voorgevel van reclamant, leidt weliswaar tot een ander uitzicht, maar betekent naar onze mening niet dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van reclamant.

Van de zijde van de initiatiefnemer is in dit verband nog opgemerkt dat er op dit moment nog geen ontwerp van de woning is. Daarom is het bouwvlak wat ruimer getekend. Initiatiefnemer sluit niet uit dat er straks meer ruimte overblijft tussen de woning en het bijgebouw.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.3 Reclamant 3

Datum brief: 21 december 2020
Datum ontvangst: 23 december 2020

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft een viertal punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.3.1 Burgerparticipatie

Op basis van de toelichting het bestemmingsplan 8.3 burgerparticipatie, zijn er gesprekken geweest met omwonenden waaruit geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Echter is er alleen in de wandelgangen gesproken over het plan om een nieuwe woning te realiseren. Er is niet geïnformeerd over de officiële plannen.

Gemeentelijke reactie

In 2019 is een vooroverlegplan ingediend; initiatiefnemer geeft aan dat hij toen de omgeving heeft geïnformeerd over de plannen. Vervolgens is een plan opgesteld.

De bezwaren van reclamant komen voort uit de zinsnede in de toelichting van het bestemmingsplan waar wordt gesteld dat er geen bezwaren zijn. Reclamant geeft aan dat er na het vooroverlegplan geen contact meer is geweest. De initiatiefnemer is na de publicatie van het plan, maar voor indiening van zienswijzen, bij de omgeving langs geweest en heeft hiervoor zijn excuses aangeboden.

De initiatiefnemer heeft hierover zelf verklaard dat hij erg voorzichtig is in het benoemen van de plannen die hij heeft. Ook dat is geen bewust onthouden van informatie, maar meer een niet teveel willen vooruitlopen op zaken die in dit stadium nog niet zeker zijn.

Zoals eerder genoemd blijkt uit de informatie dat initiatiefnemer de omwonenden voorafgaand aan het vooroverleg heeft geïnformeerd over de plannen. Initiatiefnemers hebben ten allen tijde het recht om een zienswijze in te dienen in de formele procedure, zoals reclamanten nu ook gedaan hebben. De toelichting geeft aan enkel dat er met elkaar over een plan gesproken is.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen’ aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

3.3.2 Gebruikswaarden omliggende percelen

In de toelichting van het bestemmingsplan word gesteld dat de gebruikswaarde van de percelen Oude Rijksweg 683 en 685 wordt verbeterd, maar er wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan de verslechtering van de gebruikswaarde van het perceel van reclamant. De situering van de nieuwe dubbele woning, het bijgebouw en het parkeerterrein aan de voorzijde leidt tot een inbreuk op zijn privacy, omdat er zichtlijnen op zijn perceel ontstaan.

Gemeentelijke reactie
De initiatiefnemer is bereid om te onderzoeken of de parkeerplaats en berging nog iets richting de woning geschoven kan worden om enigszins aan deze zienswijze tegemoet te komen. Hiervoor wordt de inrit en parkeerplaats naar de woning verschoven. Het terrein van reclamant is al behoorlijk afgeschermd is, zodat er alleen vanaf de verdieping van de nieuwe woning beperkt zicht zou kunnen zijn. De nieuwe woning van de initiatiefnemer komt niet voor de beukenhaag behorende bij de kavel van Oude Rijksweg 681 uit. Ook vanaf de parkeerplaats zijn er meerdere 'obstakels' (een boom, haag en een dierenverblijf) die het zicht deels belemmeren. Daarbij merkt hij op dat de afstand tot de woning van reclamant behoorlijk ruim is.

Wij constateren dat de afstand tussen de nieuwe woning en de woning van reclamant meer dan 30 meter bedraagt. Een dergelijke afstand tussen twee woningen is behoorlijk ruim en leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Voor zover het gaat om inkijk vanaf het perceel van de initiatiefnemer in de tuin van reclamant, merken wij in de eerste plaats op dat dit zicht al gedeeltelijk wordt beperkt door de erfinrichting op het nieuwe perceel (groene haag) en beplanting op het perceel van reclamant. Daarnaast constateren wij dat, voor zover er sprake is van zicht op/inkijk in het perceel van reclamant, dit ook in de huidige situatie al het geval is vanaf de bestaande steeg, die dichter op het perceel van reclamant gelegen is dan het nu te realiseren woonperceel.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.3.3 Erfinrichtingsplan
De begroeiing zoals getekend in het inrichtingsplan is niet correct. De groenstrook zoals aangegeven op de inrichtingstekening aan de noord- / noordwestzijde is niet aanwezig. Dit is volledig bestraat tot aan de steeg. Deze bestrating is ten behoeve van de bereikbaarheid van het perceel en kan doordoor ook niet conform inrichtingstekening worden uitgevoerd.

Gemeentelijke reactie
Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Zij hebben geconstateerd dat de begroeiing niet juist is ingetekend. Dit zal worden aangepast.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'. Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.3.4 Parkeren
Op het inrichtingsplan is te zien dat parkeren is gesitueerd ten hoogte van een inrit. Op deze locatie worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. Vaak wordt er naast deze parkeerplaatsen ook geparkeerd in de steeg, wat nu ook al een probleem is maar met het toevoegen van een extra woning nog erger zal worden. Het risico hiervan is dat de doorgang in de steeg wordt belemmerd. Deze locatie in de steeg is cruciaal voor het bereiken van de overige percelen, denk hierbij naast eigen verkeer ook aan hulpdiensten.

Gemeentelijke reactie
In het plan worden er per woning 2 parkeerplekken gerealiseerd. In de 'Nota parkeerkengetallen' geldt er voor een 2-onder-1-kap woning een parkeernorm van 2. Daarnaast geldt er een bezoekers aandeel van 0,3. In totaal brengt dit een parkeernorm van 2,3 afgerond 2. Hier wordt met het huidige ontwerp op eigen terrein aan voldaan. Door de gekozen situering is er voldoende ruimte om te keren en ontstaat extra parkeerruimte voor bezoekers.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.4 Reclamant 4

Datum brief: 21 december 2020
Datum ontvangst: 28 december 2020

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft een drietal punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.1 Burgerparticipatie

Op basis van de toelichting het bestemmingsplan 8.3 burgerparticipatie, zijn er gesprekken geweest met omwonenden waaruit geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Echter is er nadat een bekendmaking in de Staphorster is gepubliceerd pas gedeeld dat initiatiefnemer voornemens is een dubbele woning te realiseren op de beoogde locatie.

Gemeentelijke reactie
In 2019 is een vooroverlegplan ingediend; initiatiefnemer geeft aan dat hij toen de omgeving heeft geïnformeerd over de plannen. Vervolgens is een plan opgesteld.

De bezwaren van reclamant komen voort uit de zinsnede in de toelichting van het bestemmingsplan waar wordt gesteld dat er geen bezwaren zijn. Reclamant geeft aan dat er na het vooroverlegplan geen contact meer is geweest. De initiatiefnemer is na de publicatie van het plan, maar voor indiening van zienswijzen, bij de omgeving langs geweest en heeft hiervoor zijn excuses aangeboden.

De initiatiefnemer heeft hierover zelf verklaard dat hij erg voorzichtig is in het benoemen van de plannen die hij heeft. Ook dat is geen bewust onthouden van informatie, maar meer een niet teveel willen vooruitlopen op zaken die in dit stadium nog niet zeker zijn.

Zoals eerder genoemd blijkt uit de informatie dat initiatiefnemer de omwonenden voorafgaand aan het vooroverleg heeft geïnformeerd over de plannen. Initiatiefnemers hebben ten allen tijde het recht om een zienswijze in te dienen in de formele procedure, zoals reclamanten nu ook gedaan hebben. De toelichting geeft aan enkel dat er met elkaar over een plan gesproken is.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen' aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

3.4.2 Parkeren

Er zijn parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein, maar ter hoogte van de inrit zal in praktijk ook geparkeerd worden in de openbare ruimte. Door het gebruik van de twee parkeerplekken voor eigen auto's zullen bezoekers moeten parkeren in de openbare ruimte. Dit is ook niet in overeenstemming met de akte van ruilverkaveling Ruilveen, waarin is vastgelegd om te komen en te gaan naar de Oude Rijks weg mogelijk dient te zijn op de minst bezwaarlijke wijze. Door het toenemen van parkeren in de openbare ruimte zal dit niet voldoen aan de akte.

Gemeentelijke reactie
In het plan worden er per woning 2 parkeerplekken gerealiseerd. In de 'Nota parkeerkengetallen' geldt er voor een 2-onder-1-kap woning een parkeernorm van 2. Daarnaast geldt er een bezoekers aandeel van 0,3. In totaal brengt dit een parkeernorm van 2,3 afgerond 2. Hier wordt met het huidige ontwerp op eigen terrein aan voldaan. Door de gekozen situering is er voldoende ruimte om te keren en ontstaat extra parkeerruimte voor bezoekers.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan De streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.4.3 Hulpdiensten

In paragraaf 8.7 van het bestemmingsplan wordt gesteld dat hulpdiensten bij calamiteiten snel ter plaatse kunnen zijn. Doordat er maar 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd hoeven te worden zal de parkeerdruk in de openbare ruimte toenemen. Dit heeft een nadelig effect op de vrije doorgang voor hulpdiensten en deze kunnen daardoor wellicht niet snel ter plaatse zijn.

Gemeentelijke reactie
Het aantal parkeerplaatsen is conform de 'Nota parkeerkengetallen'. Daarnaast zal de plankaart gewijzigd worden vastgesteld, in die zin dat de bestemming 'Waarde – Steeg' weer in overeenstemming met het bestaande bestemmingsplan zal worden vastgelegd op de verbeelding. Ook is de berging en de voorliggende parkeerplaatsen van de voorste woning naar achteren geplaatst. Hierdoor is er ruimte om te keren dan wel het extra tijdelijk parkeren. Hierdoor komt er geen extra parkeerdruk op de openbare ruimte waardoor de toegankelijkheid voor de hulpdiensten gelijk zal blijven.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan De streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.4.4 Erfdienstbaarheid

In de akte van ruilverkaveling Rouveen (gepasseerd door notaris Ritsma te Staphorst) is opgenomen dat de erfdienstbaarheid om te komen en gaan naar de Oude Rijksweg vast gelegd is op de minst bezwaarlijke wijze. Door het toevoegen van een woning ontstaat er nog extra parkeerdruk, waardoor het lastig wordt om op de minst bezwaarlijke wijze te komen naar de Oude Rijksweg.

Gemeentelijke reactie
In een verder verleden zijn de twee stegen naar ORW 679/681 enerzijds en 683/685 anderzijds samengevoegd tot één steeg, waarbij de perceelsgrens door de steeg loopt. Of er recht van overpad geregeld is, is bij opdrachtgever niet bekend. Dit valt buiten het bestek van de bestemmingsplanwijziging. In de praktijk is er altijd gezamenlijk gebruikt gemaakt van de steeg wat door deze plannen ook niet wijzigt.

Parkeren zal volledig op eigen terrein gebeuren, zie hiervoor paragraaf 3.4.2.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan De streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.5 Reclamant 5

Datum brief: 24 december 2020
Datum ontvangst: 29 december 2020

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft een drietal punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.5.1 Burgerparticipatie

Op basis van de toelichting het bestemmingsplan 8.3 burgerparticipatie, zijn er gesprekken geweest met omwonenden waaruit geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Echter is er nadat een bekendmaking in de Staphorster is gepubliceerd pas gedeeld dat initiatiefnemer voornemens is een dubbele woning te realiseren op de beoogde locatie.

Gemeentelijke reactie
In 2019 is een vooroverlegplan ingediend; initiatiefnemer geeft aan dat hij toen de omgeving heeft geïnformeerd over de plannen. Vervolgens is een plan opgesteld.

De bezwaren van reclamant komen voort uit de zinsnede in de toelichting van het bestemmingsplan waar wordt gesteld dat er geen bezwaren zijn. Reclamant geeft aan dat er na het vooroverlegplan geen contact meer is geweest. De initiatiefnemer is na de publicatie van het plan, maar voor indiening van zienswijzen, bij de omgeving langs geweest en heeft hiervoor zijn excuses aangeboden.

De initiatiefnemer heeft hierover zelf verklaard dat hij erg voorzichtig is in het benoemen van de plannen die hij heeft. Ook dat is geen bewust onthouden van informatie, maar meer een niet teveel willen vooruitlopen op zaken die in dit stadium nog niet zeker zijn.

Zoals eerder genoemd blijkt uit de informatie dat initiatiefnemer de omwonenden voorafgaand aan het vooroverleg heeft geïnformeerd over de plannen. Initiatiefnemers hebben ten allen tijde het recht om een zienswijze in te dienen in de formele procedure,

zoals reclamanten nu ook gedaan hebben. De toelichting geeft aan enkel dat er met elkaar over een plan gesproken is.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen' aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

3.5.2 Erfinrichtingsplan
Op grond van het vigerende bestemmingsplan onder de algemene afwijkingsregels artikel 35.1 onder h lid 1 er een maximale berging van 12m² mag worden gerealiseerd bij de woning. Ook wordt deze berging dicht bij de woning Oude Rijksweg 687 gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie
Conform het bestemmingsplan mag op grond van artikel 3.2.2 onder f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bij een hoofdgebouw van minder dan 750m³, 75m² bedragen. Dit is dezelfde regeling die ook in het bestaande bestemmingsplan Veegplan De Streek is opgenomen bij alle woonbestemmingen. De regeling in artikel 9.1 lid g. van deze partiële herziening biedt daarnaast in bepaalde situaties nog een extra bouwmogelijkheid. Dit is een afwijkingsbevoegdheid, hiervoor gelden nog extra criteria en moet er een nadere afweging gemaakt worden.

De berging blijft 'achter' de woning Oude Rijksweg 687, die de voorgevel richting de ORW heeft en aan de achterzijde ook een berging. Dit hoeft dus niet belemmerend te zijn. Als echter het bijgebouw dichter naar de woning schuift, wordt dit nog minder. Daarnaast blijft het zicht richting in lijn met de woning Oude Rijksweg 687 ongewijzigd.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.5.3 Kadastraal vastleggen percelen
De bestaande berging staat volgens reclamant gedeeltelijk op grond van Oude Rijksweg 687. Reclamant wil dat de initiatiefnemer de eigendomsgrens officieel laat vastleggen, zodat daarover in de nieuwe situatie geen onduidelijkheid bestaat.

Gemeentelijke reactie
Het bestemmingsplan heeft betrekking op het kadastrale percelen Staphorst AP 374 en 483. Het feitelijk vastleggen van de eigendomssituatie betreft een kwestie tussen twee buren. De gemeente staat daar buiten. De eigenaren kunnen zich met dit verzoek tot het kadaster richten.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

3.5.4 Verkoop van woning

Onduidelijk is wat de bedoeling is van de initiatiefnemer met de realisatie van dit plan. Gaat hij er zelf wonen of wordt het plan (deels) verkocht? Bij eventuele verkoop is de wens van reclamant dat de bestaande berging wordt verwijderd/verplaatst.

Gemeentelijke reactie
In eerste instantie wil men graag de eigen woning verplaatsen en ruimte creëren voor één van de kinderen om er bij te wonen. Het is niet aan de orde of de initiatiefnemer het plan in de toekomst eventueel verkoopt. Als in de toekomst of bij wijziging van de plannen verkoop volgt is een goed recht van ieder particulier.

De bestaande berging wordt gesloopt, hiervoor wordt ter vervanging een nieuwe berging gerealiseerd. Een dergelijke afspraak tussen reclamant en initiatiefnemer zijn geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De eigenaren kunnen zich met dit verzoek tot de notaris richten.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.

---

4. Opmerkingen instanties

Er zijn twee opmerkingen van instanties ontvangen. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het waterschap heeft geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

---

5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het wijzigen van de verbeelding:
  - Waarde steeg wordt conform huidig bestemmingsplan op de steeg toegepast.
  - Ligging Bouwvlak wordt vervolgens hierop aangepast.
- Aanpassing van de tekst in de toelichting onder paragraaf 8.3 participatie. (Feitelijk weergeven van verloop hiervan.)
- Aanpassing van de erfinrichtingstekening waarbij de begroeiing correct wordt ingetekend. Zie bijlage 1 bij toelichting en regels en als opgenomen afbeelding 1.1 in de toelichting van het bestemmingsplan.

De gewijzigde verbeelding en erfinrichtignstekening zijn als bijlage aan dit rapport zienswijzen toegevoegd.

---

6. Conclusie

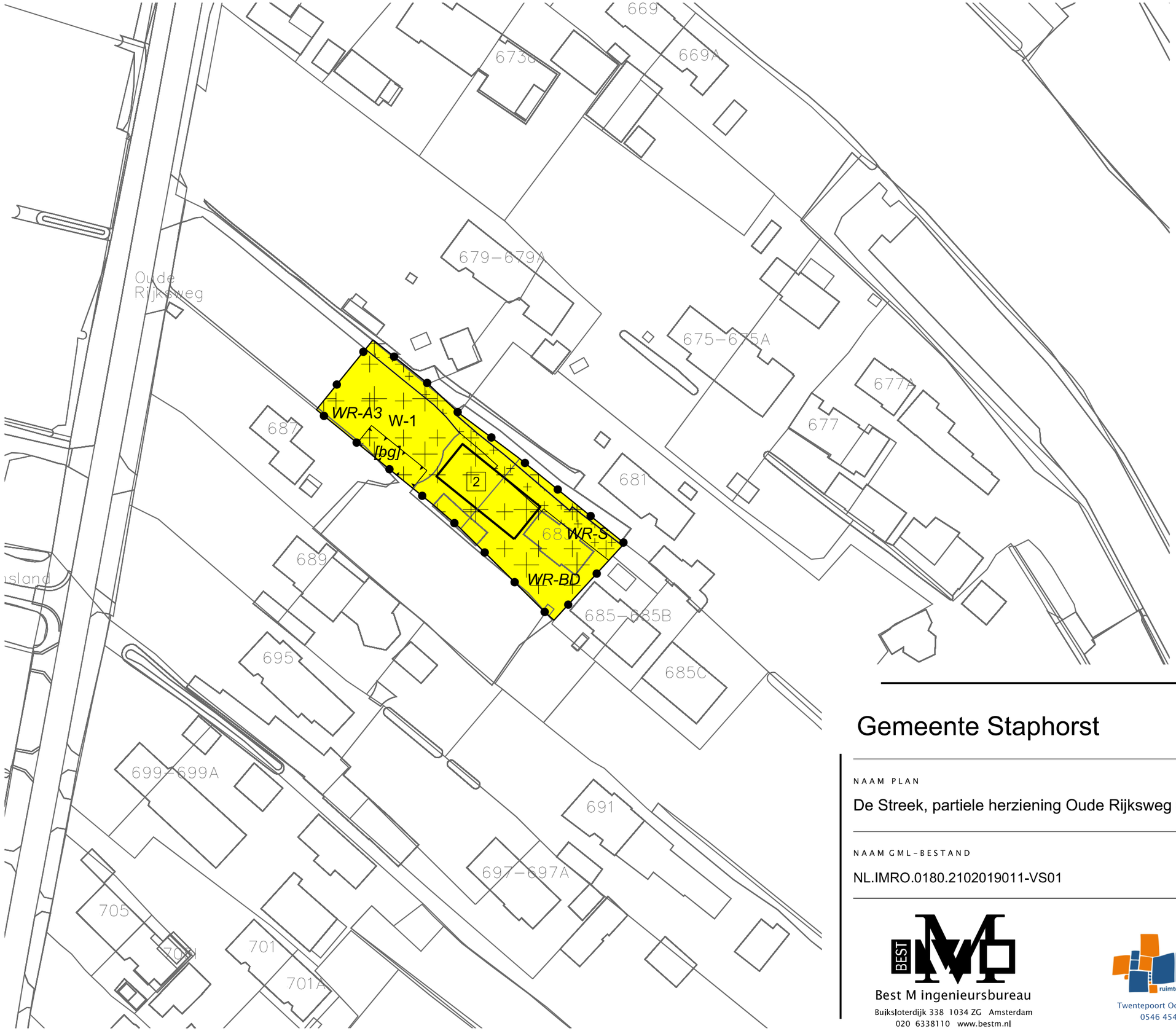
Conclusie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen is dat de inhoud van de reacties op verschillende punten aanleiding geeft tot het aanpassen en aanvullen van het bestemmingsplan 'De streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen' ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Er wordt gedeeltelijk

tegemoet gekomen aan de zienswijzen. De zienswijzen zijn echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling. Tegen de gewijzigde vaststelling is het indienen van beroep bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

7. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend 'Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen' behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 21 september 2021 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen'.



Gemeente Staphorst

NAAM PLAN

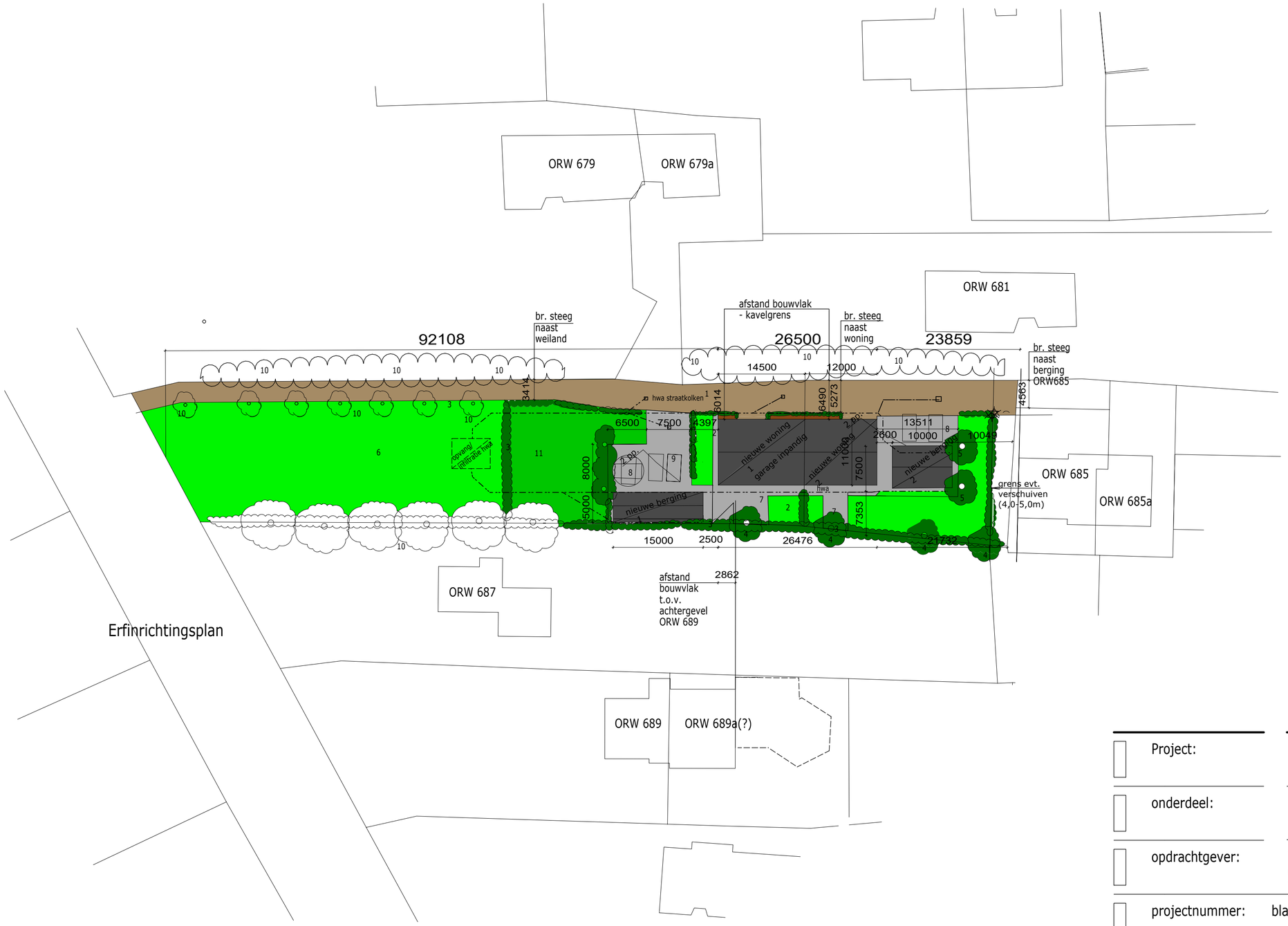
De Streek, partiele herziening Oude Rijksweg 683 te Rouveen

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0180.2102019011-VS01	22-7-2021	1 VAN 1	A3

Best M ingenieursbureau
Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl

BJZ.nu ruimtelijke plannen en advies
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000



Project: Rouveen; herbestemming ORW 683

onderdeel: Erfinrichtingsplan

opdrachtgever: fam. B. Huisman
Oude Rijksweg 683
7954 GR

projectnummer: 483

blad: E-1

getekend: J. Dons

schaal: 1:500

datum: 22-07-2020
f:29-01-2021
g:11-02-2021
h:28-06-2021

fase:

status: Definitief

formaat: A3

Atelier Jan
bouwkundig ontwerp & tekenbureau