

Rapport zienswijzen

Ontwerp wijzigingsplan

De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D te Rouveen

Datum rapport: 17 juli 2023
Behorend bij collegebesluit d.d.: 22 augustus 2023

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Procedure ontwerp wijzigingsplan	3
3.	Samenvatting en beantwoording zienswijzen	3
3.1.1	Reclamant 1	3
3.2.1	Reclamant 2	6
4.	Aanpassingen ontwerp wijzigingsplan	9
5.	Conclusie	9
6.	Vaststelling rapport zienswijzen	9

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D Rouveen' behandeld.

Het ontwerp wijzigingsplan maakt de nieuwbouw van een dubbele woning op een onbebouwd perceel achter de Oude Rijksweg 466D in Rouveen mogelijk.

2. Procedure ontwerp wijzigingsplan

Ter inzage

Het ontwerp wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D' is op 14 februari 2023 gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 15 februari 2023 tot en met 28 maart 2023 voor een ieder ter inzage. Het ontwerp wijzigingsplan 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. Twee 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 zienswijze wordt afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

Aanpassingen wijzigingsplan

In hoofdstuk vier worden de aanpassingen aan het wijzigingsplan, die volgen uit de ingekomen zienswijzen op een rij gezet.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1.1 Reclamant 1

Datum mail: 21 maart 2023

Datum ontvangst: 21 maart 2023

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 ontwerp wijzigingsplan.

3.1.2 Participatie

In de toelichting bij het wijzigingsplan is benoemd dat omwonenden voorafgaand aan het opstellen van het wijzigingsplan op de hoogte zijn gebracht van de ontwikkeling. De reclamant geeft aan dat zij niet door de initiatiefnemer zijn benaderd.

Gemeentelijke reactie

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Zij geven aan dat - ondanks dat het geen juridische vereiste is - het goed is om de buurt te informeren en dat er wel contact is geweest met de omwonenden in het voortraject. Zij zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling.

De gemeente onderkent dat het geen juridische vereiste is om de buurt te informeren. Desalniettemin wordt wel waarde gehecht aan een goed participatietraject. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is contact geweest tussen de initiatiefnemer en reclamant over de voorgenomen ontwikkeling en is het erfinrichtingsplan op onderdelen aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.1.5 van dit rapport.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

3.1.3 Bebouwingscontour

De reclamant geeft aan dat met het plan een 'rooilijn' wordt overschreden waar niet voorbij mag worden gebouwd. De rooilijn waar over wordt gesproken wordt ook wel de achterste bebouwingscontour genoemd. Door hier voorbij te bouwen vervalt de bestaande zigzag aan bebouwing en de groenbuffer tussen de woningen aan de steeg en de nieuwe woonwijk Rouveen – Zuid Fase 1.

Gemeentelijke reactie

De achterste bebouwingscontour is gedefinieerd in het 'Transformatiebeleid' als "het denkbeeldig verlengde (een denkbeeldige bebouwingsgrens) van de achterzijden van legaal opgerichte bebouwing (hoofd- of bijgebouwen of bedrijfsgebouwen) die, gezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, als achterste bebouwing is opgericht." Conform het 'Open plekken-beleid' moeten nieuwe woningen aansluiten bij deze bestaande contour.

Met de komst van de nieuwe woonwijk Rouveen - Zuid Fase 1 ontstaat ten noorden van de planlocatie ook een nieuw erf aan de Oude Rijksweg. Met het nieuwe erf verschuift de achterste bebouwingscontour naar achter. Dit maakt dat de nieuwe dubbele woning past binnen de achterste bebouwingscontour en voldoet aan het 'Open plekken-beleid'. Het gevolg hiervan is inderdaad dat de bestaande 'zigzag' aan bebouwing verdwijnt. Dit betekent echter niet dat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt niet passend is op de locatie. In het vastgestelde bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk is rekening gehouden met het behouden van een groene buffer tussen de woningen aan de steeg en de nieuwbouwwijk.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

3.1.4 In het verleden is een plan op deze locatie afgewezen

De reclamant geeft aan dat eerder een plan is ingediend op dezelfde locatie. Dit plan is toen afgewezen. De reclamant vraagt zich af wat heeft doen besluiten tot het verlenen van medewerking.

Gemeentelijke reactie

In 2020 is een verzoek om vooroverleg ingediend voor de bouw van een driekapper (meergeneratiewoning) achter het perceel Oude Rijksweg 466D. Dit verzoek is afgewezen omdat dit plan in strijd was met het 'Open plekken-beleid'. Het 'Open plekken-beleid' gaat namelijk uit van een geleidelijke groei. Binnen twee jaar na invulling van een open plek mag daarom geen nieuwe woning worden gerealiseerd achter die open plek. Het plan in 2020 voldeed niet aan deze voorwaarden. Het plan voorzag ook in een verdere verdichting van een voormalige saneringslocatie. Dit terwijl het gemeentelijk beleid juist uit gaat van een extensievere bebouwing op (voormalige) saneringslocaties.

Het plan dat nu voorligt is gewijzigd ten opzichte van het afgewezen plan in 2020 en voldoet nu wel aan het 'Open plekken-beleid'. Het gaat nu om een dubbele woning in plaats van een 'driekapper'. Ook weegt mee dat de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid definitief is geworden. De uitbreiding van de woonwijk grenst aan de noordwestzijde van het plangebied. De extra bebouwing is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar geworden. Hier was in 2020 nog geen sprake van.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

3.1.5 Verharding en erfinrichtingsplan

In de toelichting bij het wijzigingsplan en in het erfinrichtingsplan is opgenomen dat aan het einde van het woonperceel minder verharding komt en meer groen. De reclamant stelt dat dit niet zo wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van het wijzigingsplan is een erfinrichtingsplan opgesteld en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Daarmee is de aanleg en instandhouding van de beoogde erfinrichting planologisch geborgd. De verplichting voor de aanleg en instandhouding van de erfinrichting is tevens privaatrechtelijk geborgd in een gesloten anterieure overeenkomst. Als blijkt dat het plangebied niet is ingericht conform het erfinrichtingsplan wordt gehandeld in strijd met het wijzigingsplan en de anterieure overeenkomst. In dat geval volgt een handhavingstraject.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en reclamant. Dit overleg heeft geresulteerd in een aanpassing van het erfinrichtingsplan. De aanpassing voorziet in een verlenging van de steeg en het opschuiven van 3 parkeerplaatsen naar achter toe. De initiatiefnemer en reclamant stemmen in met deze aanpassing.

Het aangepaste erfinrichtingsplan is met het Oversticht afgestemd en akkoord bevonden.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'. Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.2.1 Reclamant 2

Datum brief: 17 maart 2023

Datum ontvangst: 17 maart 2023

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

3.2.2 Maatvoering kavel (beeldkwaliteitseisen)

De reclamant geeft aan dat de nieuwe dubbele woning te dicht op de woning op nummer 466D komt te staan. De reclamant spreekt van een minimale afstand van 15 meter waar aan moet worden voldaan. De korte afstand van de nieuwe dubbele woning ten opzichte van het perceel op nummer 466D beperkt tevens de bezonning van de tuin.

Gemeentelijke reactie

Er hoeft geen minimale afstand van 15 meter te worden aangehouden tussen de woningen. Met dit plan wordt een nieuwe dubbele woning gebouwd op basis van het 'Open plekken-beleid'. Onder voorwaarden is nieuwbouw mogelijk. Als voortuin dient een diepte te worden gehanteerd van minimaal 5 meter en een achtertuin/erf een diepte van minimaal 10 meter. Aan deze maatvoering van de tuinen wordt voldaan. De voortuin is namelijk 5,4 meter diep en de achtertuin 10 meter.

Omdat de nieuwe dubbele woning ten westen van de woning op nummer 466D wordt gebouwd, is de verwachting dat de lichtinval in de tuin maar beperkt wordt aangetast. Het wordt niet uitgesloten dat er sprake is van schaduwvorming op een bepaald moment van de dag, maar er kan nog steeds gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening. Temeer omdat het plan ook voldoet aan de maatvoeringen van het 'Open plekken-beleid'.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

3.2.3 Zichtlijnen

De nieuwe dubbele woning komt volgens de reclamant op een plek te staan waar in het verleden niet mocht worden gebouwd omdat het een zichtlijn aantast. Nu wordt hier een dubbele woning gebouwd.

Gemeentelijke reactie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rouveen – Zuid Fase 1' op 25 oktober 2022 is een nieuwe planologische situatie ontstaan, waarbij het vanuit ruimtelijk opzicht gerechtvaardigd is de open plek achter de woning op nummer 466D in te vullen met een nieuwe dubbele woning. Dat maakt dat bebouwing nu wel is toegestaan, waarbij dit in het verleden ruimtelijk niet aanvaardbaar was. Voor meer informatie over de nieuwe situatie verwijzen wij graag naar de gemeentelijke reactie in paragraaf 3.1.4 van dit rapport.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

3.2.4 Overleg

In de toelichting bij het wijzigingsplan is benoemd dat omwonenden voorafgaand aan het opstellen van het wijzigingsplan op de hoogte zijn gebracht van de ontwikkeling. De reclamant geeft aan dat zij niet door de initiatiefnemer zijn benaderd.

Gemeentelijke reactie

Voor de gemeentelijke reactie verwijzen wij naar paragraaf 3.1.2. van dit rapport zienswijzen.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

3.2.5 Gebruikswaarde

In paragraaf 2.4.1 van de toelichting bij het wijzigingsplan wordt gesteld dat de gebruikswaarde van het perceel toeneemt. Daar is de reclamant het niet mee eens en het wordt volgens de reclamant ook niet onderbouwd.

Gemeentelijke reactie

In paragraaf 2.4.1 van de toelichting is omschreven dat de huidige agrarische bestemming een beperkte waarde heeft. Door de komst van een nieuwe dubbele woning ten noorden van het plangebied en de nieuwe woonwijk Rouveen – Zuid Fase 1, is een klein stukje ingesloten agrarische grond ontstaan. De waarde van de agrarische grond is laag omdat het een relatief klein oppervlak betreft in een hoek tussen woonpercelen. Dit kan niet efficiënt bewerkt worden met landbouwvoertuigen. Door de komst van een nieuwe dubbele woning neemt de gebruikswaarde toe. Een agrarisch bestemd perceel met weinig agrarische waarde maakt namelijk plaats voor een woonperceel met 2 woningen.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

3.2.6 Belevingswaarde

In paragraaf 2.4.2 van de toelichting bij het wijzigingsplan wordt gesteld dat de belevingswaarde van het perceel toeneemt. Daar is de reclamant het niet mee eens en vraagt zich af of het niet te veel bebouwing is en ten koste gaat van het woongenot van omwonenden.

Gemeentelijke reactie

Een onderdeel van het plan is het erfinrichtingsplan. Met het erfinrichtingsplan is geborgd dat de bebouwing qua positionering en maatvoering aansluit bij de kenmerken van De Streek. Met de vaststelling van het 'Open plekken-beleid, 5^e wijziging' heeft de gemeenteraad tevens bepaald onder welke voorwaarden nieuwe woningbouw op open plekken in de Streek mogelijk is. Het plan voldoet aan de voorwaarden, waaronder de

minimaal vereiste afstand ten opzichte van omliggende bebouwing en de vereisten voor de grootte van het perceel en de dubbele woning. Omdat het plan hier aan voldoet kan worden geconcludeerd dat de toename van bebouwing en afstand ten opzichte van omliggende woningen passend is.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

3.2.7 Toekomstwaarde

In paragraaf 2.4.3 van de toelichting bij het wijzigingsplan wordt gesteld dat de ontwikkeling bijdraagt aan de toekomstwaarde van het perceel. De reclamant heeft hier twijfels over en vraagt zich af of dit niet benaderd moet worden vanuit een verbetering van bijvoorbeeld de leefbaarheid, bereikbaarheid, verkeersbewegingen en parkeren.

Gemeentelijke reactie

De toekomstwaarde gaat over een duurzaam gebruik van de gronden. De grond krijgt met dit plan een duurzame toekomst. Zoals in paragraaf 3.2.4 van dit rapport is omschreven wordt een agrarisch bestemd perceel met weinig agrarische waarde gewijzigd in een woonperceel met 2 woningen. De woning wordt gebouwd conform het Bouwbesluit en moet voldoen aan de meest recente eisen vanuit duurzaamheid.

De aspecten leefbaarheid, bereikbaarheid, verkeersbewegingen en parkeren worden nader toegelicht in hoofdstuk 4 van de toelichting: "Toets aan omgevingsaspecten" en vormen geen belemmering voor het plan. Paragraaf 2.4.3 "Toekomstwaarde" gaat niet in op de hiervoor benoemde aspecten.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter de Oude Rijksweg 466D'.

4. Aanpassingen ontwerp wijzigingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp wijzigingsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het erfinrichtingsplan wordt aangepast, waarbij de steeg wordt verlengd met ca. 6 meter en 3 parkeerplaatsen ca. 6 meter opschuiven.

Tegen de punten die gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen, ook al is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan.

5. Conclusie

Conclusie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen is dat de inhoud van de reacties op een enkel punt aanleiding geeft tot het aanpassen van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter Oude Rijksweg 466D Rouveen' ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan.

6. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend 'Rapport zienswijzen ontwerp wijzigingsplan De Streek, achter Oude Rijksweg 466D Rouveen' behoort bij het besluit van het college van de gemeente Staphorst d.d. 22 augustus 2023 tot gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan 'De Streek, wijzigingsplan achter Oude Rijksweg 466D Rouveen'.