



NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'Korteraarseweg 126, Korteraar'

1. Inleiding

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar' heeft betrekking op een aanpassing van het bestemmingsplan 'Korteraar 2008'. De voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' ziet toe op verplaatsing van een bestaand bouwblok naast de woning Korteraarseweg 128 te Korteraar. Het bouwblok op het perceel kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, 3917, wordt evenwijdig verplaatst naar het perceel kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, 4480. De aanwezige carport en kapberg op dit perceel worden gesloopt, zodat hier de woning Korteraarseweg 126 gerealiseerd kan worden. Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, 3917 wordt de bestemming omgezet in 'Tuin'.

Zienswijzen

In de periode van ter visie legging is één zienswijze gegeven op het bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar'. Daarnaast zijn er 5 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ingekomen.

Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden (openbaar te maken) zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze openbare zienswijzennota als onderdeel van de raadsstukken worden de indieners van de zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Daarnaast wordt alleen benoemd over welk perceel/onderwerp en/of thema de zienswijze gaat.

Conclusie

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar' gewijzigd vast te stellen.

2. Ingekomen zienswijzen

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
Omwonende	Op 8 december 2021 heeft een omwonende zijn zienswijze gegeven op de inhoud van het bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar'. Hieronder puntsgewijs een samenvatting van de inhoud. 1. Indiener stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan ten onrechte is opgenomen dat indiener akkoord is met het initiatief. Indiener heeft niet eerder contact gehad met initiatiefnemer over het initiatief en is door initiatiefnemer dus ook niet eerder bij de planvorming betrokken. Indiener geeft aan dat hij niet akkoord met de ontwikkeling. 2. Indiener stelt dat de voorgestelde parkeeroplossing zal leiden tot problemen. In de bestaande situatie staan 4 tot 5 auto's geparkeerd onder de te slopen carport. Daarnaast zal extra parkeerbehoefte ontstaan in relatie tot de nog te realiseren woning. De voorgestelde parkeeroplossing voorziet in het realiseren van parkeerplaatsen ter plaatse van de bestemming 'Tuin', terwijl parkeren hier op grond van de gebruiksregels niet mogelijk is. Gevreesd wordt dat in de toekomstige	1. Op basis van de informatie die is verstrekt heeft het college het besluit genomen om het bestemmingsplan in ontwerp vrij te geven. Dat achteraf blijkt dat onjuiste informatie in de toelichting van het bestemmingsplan terecht is gekomen wordt kwalijk geacht. Dat betekent dat wij er ten onrechte vanuit zijn gegaan dat akkoord is gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. Naar aanleiding van de constatering van indiener (die was gedaan vooruitlopend op het indienen van een zienswijze), is er contact geweest tussen de gemeente en initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft vervolgens contact gelegd met indiener en heeft bij hem aangegeven dat de onjuiste passage in de toelichting berust op een misverstand. Waar gesproken is over het adres van indiener, wordt bedoeld het adres aan de overzijde van het adres van indiener. Indiener heeft aangegeven dat hij dit begrepen heeft. Initiatiefnemer heeft voor de onjuiste constatering in de toelichting van het bestemmingsplan zijn excuses aangeboden. 2. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie parkeerplaatsen op eigen terrein.	De ingekomen zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting zal de passage geschrapt worden dat indiener akkoord is met de voorgekomen ontwikkeling. De ingekomen zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding, waarbij de bestemming 'Wonen' (zonder bouwmogelijkheid) wordt doorgetrokken en de ingetekende parkeerplaatsen op het perceel 3917 binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' zullen vallen. Parkeren is binnen de bestemming 'Wonen' toegelaten.

	situatie meer auto's op de weg komen te staan en dat dit zal leiden tot verkeersonveilige situaties. 3. Indiener stelt het vervelend te vinden als in de nog te realiseren woning ramen of dakramen komen die direct op de tuin van indiener uitkijken, waarbij wordt gesteld dat hiermee geen rekening wordt gehouden met het aspect privacy. 4. Indiener stelt dat het de meest wenselijke situatie is de woning te realiseren op de plek waar deze nu is in bestemd. Een andere optie is om de privacy te waarborgen door niet toe te staan dat de woning op de erfgrans wordt gebouwd en er dakramen geplaatst mogen worden in de richting van de achtertuin van indiener.	Deze drie parkeerplaatsen zijn ingetekend bij zowel de Korteraarseweg 124 als bij de Korteraarseweg 126. Bij het beoordelen van het bouwplan wordt gekeken of er een mogelijkheid is tot parkeren op eigen terrein. in beginsel dient men het parkeren op eigen terrein op te lossen. Voor de grootte van de woning, in kwestie groter dan 130m², geldt een parkeernorm van 2,5. In de norm is 0,3 als bezoekersdeel opgenomen. Het bezoekersdeel hoeft niet op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dat betekent dat uitgegaan moet worden van 2,2. Afgerond komt het er dus neer dat minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein waarbij tekorten uit het verleden niet hoeven te worden gecompenseerd omdat het de verplaatsing van een bestaand bouwrecht betreft. Deze benadering wordt onderbouwd door jurisprudentie. In een uitspraak naar aanleiding van een bouwplan in de gemeente Rotterdam werd de parkeernorm bestreden, waarbij eerdergenoemde benadering door de Raad van State plausibel werd geacht en de parkeernorm gegrond werd verklaard. Zie ECLI:NL:RVS:2019:1574. Initiatiefnemer heeft in het kader van het bestemmingsplan aangetoond dat voldaan kan	
--	---	--	--

		worden aan de geldende parkeernorm. Verder dient bij de bouwaanvraag aangetoond te worden dat aan de parkeernorm, concreet het realiseren van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein, wordt voldaan. Indien hier geen invulling aan wordt gegeven, dan kan de bouwaanvraag worden afgewezen. Het gestelde dat binnen de bestemming 'Tuin' niet geparkeerd mag worden is juist. Nu ter plaatse parkeerplaatsen zijn ingetekend, betekent dit dat de verbeelding ter plaatse van deze parkeerplaatsen aangepast dient te worden waarbij de bestemming 'Wonen' wordt doorgetrokken. Het gaat hierbij om het doortrekken van de bestemming 'Wonen' zonder bouwmogelijkheid. Dat daadwerkelijk op eigen terrein geparkeerd wordt kan niet afgedwongen worden. In de praktijk wordt opgemerkt dat mensen met regelmaat hun auto in de openbare ruimte parkeren. Dat dit, indien hier in de onderhavige situatie sprake van zal zijn, leidt verkeersonveilige situaties kan op voorhand worden niet beoordeeld. Wel heeft initiatiefnemer aangegeven dat er ter hoogte van de locatie Korteraarseweg 124/126 sinds een jaar geen auto's meer op de weg staan, aangezien twee kinderen het huis uit gegaan zijn.	
--	--	---	--

		3. In het burgerlijk recht is bepaald dat het niet is toegestaan binnen 2 meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen te hebben. Deze afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn van het erf of de muur. Voor bouwen in relatie tot de erfgrens zijn in het burgerlijk recht geen afstanden bepaald. De woonbestemming ter plaatse van de Korteraarseweg 126 grenst aan de woonbestemming van het pand Korteraarseweg 128. Initiatiefnemer dient ten aanzien van de te realiseren vensters en muuropeningen een minimale afstand van 2 meter aan te houden bij de uitwerking van het bouwplan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de te realiseren woning aan de Korteraarseweg 126 op minimaal 2,5 meter vanaf de erfgrens wordt gerealiseerd. Verder heeft initiatiefnemer aangegeven dat rekening gehouden wordt met regels inzake privacy en ramen/inkijk. 4. Bij bouwen geldt, anders dan bij beplantingen, dat wettelijk geen minimale afstand is geregeld	
--	--	---	--

		ten aanzien van bouwen in relatie tot de erfgrens. Zo mag de woning tegen de erfgrens gebouwd worden. Wel dient in relatie tot de grenslijn een minimale afstand van 2 meter aangehouden te worden bij het aanbrengen van vensters en muuropeningen. Verzoeker dient hier in het bouwplan rekening mee te houden.	

3. Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Indiener	Samenvatting inhoud	Reactie op advies	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
Gemeente Alphen a/d Rijn	Op 18 november 2021 is vanuit de gemeente Alphen a/d Rijn kenbaar gemaakt dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het bestemmingsplan.	De ingekomen reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en is gedeeld met initiatiefnemer.	De ingekomen reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Gemeente De Ronde Venen	Op 8 december 2021 is vanuit de gemeente De Ronde Venen kenbaar gemaakt dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het bestemmingsplan.	De ingekomen reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en is gedeeld met initiatiefnemer.	De ingekomen reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Hoogheemraadschap van Rijnland	Op 3 december 2021 is vanuit het hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan. Wel is aangegeven dat voor de voorgenomen werkzaamheden een watervergunning is benodigd.	De ingekomen reactie is voor kennisgeving aangenomen en wordt gedeeld met initiatiefnemer. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient initiatiefnemer over een watervergunning te beschikken.	De ingekomen reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Liander	Op 11 november 2021 is vanuit Liander kenbaar gemaakt dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het bestemmingsplan.	De ingekomen reactie is voor kennisgeving aangenomen en wordt gedeeld met initiatiefnemer.	De ingekomen reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Hollands-Midden	Op 23 november 2021 is vanuit de Veiligheidsregio Hollands-Midden kenbaar gemaakt dat de opkomsttijd van hulpdiensten naar de planlocatie met 2 minuten wordt overschreden. Vanwege deze overschrijding wordt geadviseerd de rookmelderdichtheid in de woning te vergroten, zodat een beginnende brand snel kan worden gedetecteerd en aanwezigen snel gealarmeerd kunnen worden.	De ingekomen reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en wordt gedeeld met initiatiefnemer. De woning die gerealiseerd wordt, dient minimaal te voldoen aan de eisen die onderdeel zijn van het bouwbesluit. Het vergroten van de rookmelderdichtheid kan niet, als aanvullende eis boven de eisen van het bouwbesluit, worden opgelegd. Wel kan worden geadviseerd de rookmelderdichtheid te vergroten.	De ingekomen reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
---	--	---	---



nieuwkoop.nl

Gemeente Nieuwkoop
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen
14 0172 (geen netnummer nodig)
info@nieuwkoop.nl