Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Dorpsweg 9, Reeuwijk

Zaaknummer: Z/23/159136

Collegebesluit: 16 april 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Het perceel Dorpsweg 9 in Reeuwijk Dorp heeft in het geldende bestemmingsplan 'Reeuwijk-Dorp' de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan zijn op het perceel, naast het huidig benutte bouwvlak, twee wijzigingsmogelijkheden voor het bouwen van woningen opgenomen. De raad heeft in het verleden dus al ingestemd met een toename van het aantal woningen op dit perceel; het realiseren van drie woningen was te voorzien op grond van het geldende bestemmingsplan.

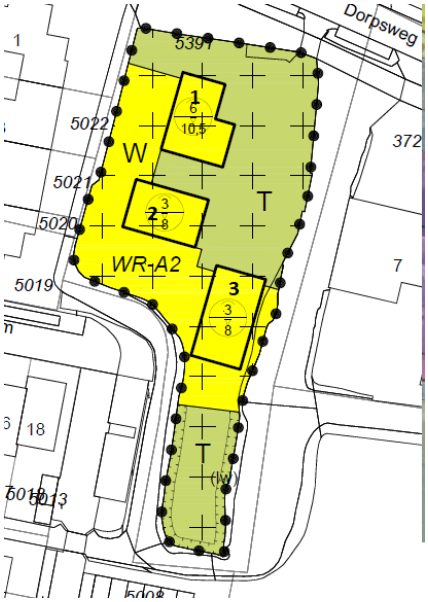
Met onderhavig plan worden op het perceel drie woningen gebouwd.
Na overleg met omwonenden over het eerste ontwerpplan in maart 2023 is met inachtneming van de opmerkingen van de omwonenden een nieuw plan ontworpen in overleg met welstand, stedenbouw en initiatiefnemer. Dat heeft geresulteerd in onderhavig bestemmingsplan 'Dorpsweg 9, Reeuwijk' met een woning voor aan de Dorpsweg en daarachter twee schuurwoningen en met dit plan:

- blijft het potentieel bebouwingsvolume op het perceel beperkt en concentreert zich nu om een centraal ontsluitingsgebied in plaats van dat de woningen verspreid over het perceel worden gebouwd.
- is er onderscheid tussen de formele hoofdwoning aan de kant van de Dorpsweg en de ondergeschikte achterliggende bebouwing. Dit onderscheid past binnen de kenmerkende bebouwingsstructuur van bebouwingslinten als de Dorpsweg.
- wordt de ruimtelijke kwaliteitswinst ook behaald door de compacte positionering en de lagere (goot)hoogtes. De woning gericht op de Dorpsweg krijgt een hogere goothoogte (van 4,5 naar 6m). De twee achterliggende woningen gaan juist naar beneden in goothoogte (van 6 naar 3m).
- neemt het oppervlak aan bebouwing af ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De bouwvlakken zijn per saldo kleiner geworden. Door het concentreren van de bebouwing, blijft de landtong aan de zuidkant onbebouwd en vormt een blijvend groen element.
- hoeft er geen extra brug/ontsluiting te worden gerealiseerd ten dienste van het achterste perceel. Groen en een parkeerplaats blijven zo bespaard.

Deze opzet van de bebouwing op het perceel past echter niet binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Ter verduidelijking hieronder de planologische vergelijking tussen de oude en de nieuwe situatie (links de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en rechts de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan):





Met bovenstaande wordt duidelijk gemaakt dat met onderhavig plan een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald ten opzichte van de mogelijkheden van de drie woningen uit het geldende bestemmingsplan. Omdat de plek van de drie woningen anders is dan in het geldende plan kan de procedure niet eenvoudig worden afgedaan met de wijzigingsbevoegdheid maar is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

<u>Participatie</u>
Het participatietraject is doorlopen volgens categorie 2 van de Leidraad participatie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Met de directe omwonenden van de Dorpsweg en de Overtoom is participatie gevoerd. Op 25 maart 2023 is informatiebijeenkomst gehouden waarvoor bewoners van de Dorpsweg en de Overtoom waren uitgenodigd, zie bijgevoegd verslag, bijlage 1.
Naar aanleiding van deze informatiemiddag is het plan aangepast: de meest westelijke woning is opgeschoven en een overkapping aan deze woning is vervallen. De meest zuidelijke woning is verlaagd naar één verdieping en een kap. Tevens is deze woning iets verschoven naar het zuiden. Hierop is een reactie gekomen van de bewoners van één woning die de meest noordelijke woning ook graag wat lager hadden gezien.
Het participatieverslag van 30 november 2023 is bijgevoegd als bijlage 2.

<u>Aandachtpunten naar aanleiding van de zienswijzenprocedure</u>
Het ontwerp van het bestemmingsplan “Dorpsweg 9, Reeuwijk” heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd, bijlage 3.

Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. In casu is daarom de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) nog van toepassing.

De ingediende zienswijzen zijn in Hoofdstuk 2 samengevat en voorzien van een reactie.

Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan “Dorpsweg 9, Reeuwijk”.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Algemeen

Van alle ingediende zienswijzen wordt in deze nota een samenvatting weergegeven van de naar voren gebrachte gronden. Bij de reactie op de zienswijzen is rekening gehouden met de gehele inhoud van de zienswijzen. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Zienswijze A (ingekomen 31 januari 2024)

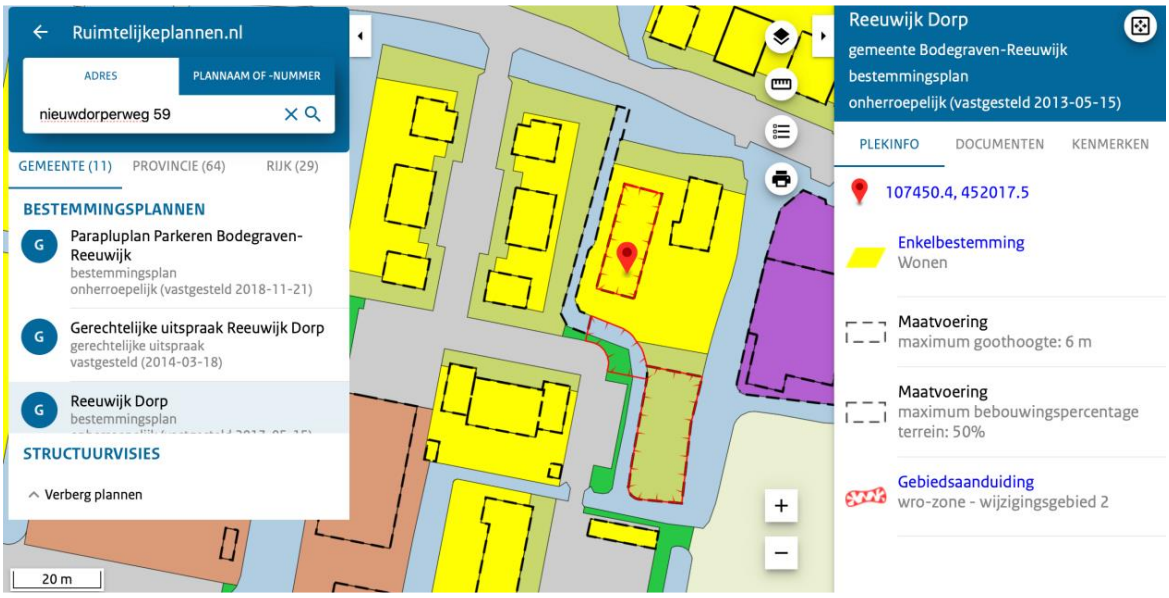
Betreft de hoogte en de positie van de woning A

Indiener vraagt de gevelhoogte van woning A terug te brengen naar maximaal 4,5 meter. Dit sluit volgens indiener beter aan bij de landschappelijke karakteristiek en het beeld van een boerenerf. Ook vraagt indiener het bouwvlak van woning A te verplaatsen. Het bouwvlak ligt nu vrijwel in het midden van het perceel en dat komt niet overeen met de overige (voormalige) boerenerven langs de Dorpsweg en de Nieuwdorperweg. Op deze erven staan de hoofdgebouwen meestal aan de oost- of westzijde van het perceel met een bijgebouw ernaast.

Reactie gemeente

Indiener noemt woning A, er wordt vanuit gegaan dat dit woning 1 is op de eerder in dit stuk opgenomen tekening, zowel de bestaande woning als de nieuwe woning.
In het geldende bestemmingsplan "Reeuwijk-Dorp" grenst het 'wijzigingsgebied 2' (in rood aangeduid op de tekening hieronder) aan het perceel van indiener. Binnen dit vlak mag op grond van de geldende wijzigingsbevoegdheid een woning met een goothoogte van 6 meter worden gebouwd. De woning A (1) staat weliswaar dichter op de woning van bezwaarmaker maar verder dan de woning die mogelijk is binnen het wijzigingsgebied 2. Wij zien dan ook geen ruimtelijke bezwaren tegen deze positie en goothoogte.

Verbeelding www.ruimtelijkeplannen.nl:



Zowel aan de nieuwe posities van de woningen als de stedenbouwkundige en architectonische invulling van het perceel ligt een weloverwogen beoordeling ten grondslag waarmee een planologisch passend en ruimtelijk beter plan is ontstaan. Dit is het uitgangspunt voor het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan. Er is geen aanleiding de vlakken van de woningen te verplaatsen.

Breedte van de watergang tussen het perceel Dorpsweg 9 en de Overtoom.

Indiener verwijst naar de notarieel vastgelegde afspraak dat de watergang tussen het perceel Dorpsweg 9 en de Overtoom minimaal 3 meter moet zijn. Indiener stelt voor dit te regelen door hiervoor de bestemming 'Water' op te nemen.

Reactie gemeente
De gemeente deelt dit gedeelte van de zienswijze. Maar eerst wordt opgemerkt dat de verkoopakte tussen de eigenaren van de woningen aan de Overtoom en de vorige eigenaar van het perceel Dorpsweg 9 een privaatrechtelijke aangelegenheid is, daar staan wij als gemeente buiten.
Voor de gemeente is deze watergang tussen de Overtoom en het perceel Dorpsweg 9 planologisch gewenst. Hiermee wordt voorkomen dat de sloot wordt dichtgezet. Derhalve is het plan aangepast en is op de verbeelding deze watergang bestemd met de bestemming 'Water".

Bebouwing bij de westzijde van woning A uitsluiten middels bestemming 'Tuin'.
Indiener verzoekt het gedeelte aan de westzijde van het perceel te bestemmen als 'Tuin' zodat hier geen bouwwerken kunnen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente
In het geldende bestemmingsplan is ook sprake van de bestemming wonen aan de westzijde van de locatie. Daarnaast was aan de westzijde een woning mogelijk. Gezien de positie van de brug en de woning is deze zijde de meest voor de hand liggende zijde voor de functies die binnen een woonbestemming mogelijk zijn. Met de nieuwe planologische opzet zijn er minder bebouwingsmogelijkheden. Wij zien dan ook geen zwaarwegende bezwaren dat deze gronden onjuist bestemd zijn.

Zienswijze B (ingekomen 31 januari 2024)
Betreft de hoogte en de positie van de woning A
Dit is gelijkluidend als onder zienswijze A is vermeld zodat kortheidshalve verwezen wordt naar de reactie van de gemeente dienaangaande.

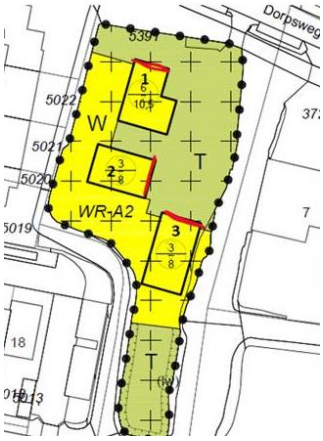
Locatie en oriëntatie van woning B en behoud privacy.
Indiener geeft aan dat zijn woning een ondiepe achtertuin heeft van circa 7 meter. In de huidige situatie kijkt men uit op een blinde muur van een bestaande schuur waar men geen inkijk van heeft. Indiener vraagt de afstand van zijn woning tot de nieuwe woning aan de westzijde te handhaven danwel hier een blinde muur in de nieuwe woning te eisen of hier geen verblijfsfunctie toe te staan.

Reactie gemeente
Indiener noemt woning B, ervan uitgegaan wordt dat indiener hier woning 2 bedoelt op de eerder in dit stuk opgenomen tekening, zowel de bestaande woning als de nieuwe woning.
In het geldende bestemmingsplan "Reeuwijk-Dorp" grenst het 'wijzigingsgebied 2' (in rood op de tekening hierboven) aan het perceel van indiener. Binnen dit vlak mag op grond van de geldende wijzigingsbevoegdheid een woning met een hogere goothoogte en meer oppervlakte worden gebouwd dan in het nieuwe onderliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Tevens is de afstand van het bouwvlak van 'grensgebied 2' op vrijwel eenzelfde afstand als het nieuwe bebouwingsvlak van woning 2.
Er is geen aanleiding een blinde muur te eisen. Daarvoor is geen planologische aanleiding op grond van de Wro. Bovendien zou binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid ook al bebouwing met ramen zijn toegestaan. Dit geldt ook voor het verbieden van verblijfsfuncties aan deze zijde.

Zoals eerder vermeld ligt zowel aan de nieuwe posities van de woningen als de stedenbouwkundige en architectonische invulling van het perceel een weloverwogen beoordeling ten grondslag waarmee een planologisch passend en ruimtelijk beter plan is ontstaan. Dit is het uitgangspunt voor het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan. Er is geen aanleiding de vlakken van de woningen te verplaatsen.

De voorgevel van de nieuwe woningen dienen te worden bepaald en vastgelegd op de verbeelding. Dit om misverstanden te voorkomen ook in verband met de mogelijkheden van vergunningsvrije bouwwerken.

<u>Reactie gemeente</u>
De gemeente deelt dit gedeelte van de zienswijze. Het plan voor de drie woningen is bedacht met de voorgevels als volgt:



Dit geeft een representatieve stedenbouwkundige uitstraling. Derhalve is het plan aangepast en zijn de voorgevels expliciet vastgelegd.

Breedte van de watergang tussen het perceel Dorpsweg 9 en de Overtoom.
Dit is gelijkluidend als onder zienswijze A is vermeld zodat kortheidshalve verwezen wordt naar de reactie van de gemeente dienaangaande.

Bebouwing bij de westzijde van woning A uitsluiten middels bestemming 'Tuin'.
Dit is gelijkluidend als onder zienswijze A is vermeld zodat kortheidshalve verwezen wordt naar de reactie van de gemeente dienaangaande.

Zienswijze C (ingekomen 31 januari 2024)
Betreft de locatie en de oriëntatie van woning B, behoud privacy, vastleggen voorgevel en de breedte van de watergang.
Indiener noemt woning B, ervan uitgegaan wordt dat indiener hier woning 2 bedoelt op de eerder in dit stuk opgenomen tekening, zowel de bestaande woning als de nieuwe woning.
Voor het overige is de inhoud van deze zienswijze gelijkluidend als onder zienswijze A en B is vermeld zodat kortheidshalve verwezen wordt naar de reactie van de gemeente dienaangaande.

Zienswijze D (ingekomen 31 januari 2024)
Betreft de locatie en oriëntatie van woning B, de bestemming 'Tuin' en de breedte van de watergang.
Indiener noemt woning B, ervan uitgegaan wordt dat indiener hier woning 2 bedoelt op de eerder in dit stuk opgenomen tekening, zowel de bestaande woning als de nieuwe woning.
Voor het overige is de inhoud van deze zienswijze gelijkluidend als onder zienswijze A en B is vermeld zodat kortheidshalve verwezen wordt naar de reactie van de gemeente dienaangaande.

Conclusie
De zienswijzen hebben tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan geleid voor wat betreft de bestemming 'Water' en het expliciet aangeven van de voorgevels van de drie woningen.

Hoofdstuk 3 Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de "Kijk op Bodegraven Reeuwijk", het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Er staat tegen dit besluit rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1: Informatiebijeenkomst 25 maart 2023
Bijlage 2: Participatieverslag van 30 november 2023
Bijlage 3: zienswijzen

VERSLAG PRESENTATIE BOUWPLAN DORPSWEG 9, REEUWIJK AAN OMWONENDEN

Datum: 25 maart 2023

Aanwezig:

- ± 17 direct omwonenden van locatie Dorpsweg 9
- Dhr. S. Puper van Mookie BV (eigenaar van het perceel)
- Dhr. M. Drijver van Mookie BV
- Dhr. J. Bakker van Mookie BV
- Dhr. R. Kolfers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
- Dhr. L. Bruns, ontwerper van het plan

Dhr. Bruns geeft een presentatie van de plannen.

De reden van de participatie wordt uitgelegd: het bestemmingsplan biedt ruimte aan 3 woningen, waarvan er twee met een maximale goothoogte van 6 meter zijn toegestaan en één met een goothoogte van 4,5 meter. Het voorstel gaat ook uit van 3 woningen met maximaal de genoemde goothoogten, echter liggen de woningen op een andere plaats dan het bestemmingsplan toestaat.

Inhoudelijk wordt het plan verder toegelicht: de indeling van het terrein volgt het principe van het boerenerf: een ensemble met een hoofdgebouw aan de voorzijde en meer eenvoudige bebouwing daarachter. Het ‘hoofdgebouw’ (woning A) is gedacht in rood metselwerk met keramische dakpannen en voegt zich qua kleur en massa in de reeds aanwezige bebouwing aan de Dorpsweg.

Achter dit hoofdgebouw bevindt zich een kleinere, zogenaamde schuurwoning (woning B) die als bijgebouw van het hoofdgebouw gelezen kan worden. De schuurwoning is uitgevoerd in zwarte, gepotdekselde delen en een rieten dak. Helemaal achteraan bevindt zich een grotere woning (woning C), die uitgevoerd wordt in gevels van lichtbruin metselwerk en dito geveldelen, met eveneens een rieten kap.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, inclusief een aantal bezoekers-parkeerplaatsen. De randen van het terrein blijven overwegend natuurlijk met een rieten oeverbescherming en plaatselijk houten beschoeiing.

Na het tonen van een animatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen (Q&A):

Q: waarom zijn de woningen zo hoog? Waarom niet 3x een schuurwoning?
A: het voorliggende plan dient niet beschouwd te worden in relatie tot de huidige bebouwing, maar ten opzichte van het huidige, inmiddels definitief vastgestelde bestemmingsplan, wat dus ruimte biedt aan 2 woningen van 2 verdiepingen + kap en één lagere woning met een goothoogte van 4,5 meter. In het plan is deze laatste uitgewerkt als schuurwoning met 1 verdieping + kap.

Lex Bruns | Architect, Beekweg 151, 3045 PA Rotterdam
06 - 24 52 79 76, www.lexbruns.nl, info@lexbruns.nl
NL38 INGB 0004495480, BTW NL001532118B46, KVK Rotterdam 53476573

Q: de schuurwoning (B) wordt als te dicht op de huidige bebouwing aan de Overtoom ervaren. De terrassen van de schuurwoning en (met name) Overtoom 5 liggen te dicht bij elkaar en de overkapping staat vrijwel vlak langs het water.
A: het stedenbouwkundige plan, met de 3 woningen redelijk dicht op elkaar, is ontstaan vanuit de wens van de Afdeling Stedenbouw van de gemeente om de landtong onbebouwd te laten, zodat het landelijke karakter niet verstoord wordt. De overkapping is daarnaast juist bedoeld om een zekere vorm van afscheiding te creëren (maar kan desgewenst vervallen).

Q: kan er een tekening overlegd worden van de oude situatie, van de situatie conform het vigerende bestemmingsplan en van de nieuwe situatie?
A: ja, hiervoor zal gezorgd worden.

Q: volgens de bewoners aan de Overtoom is er sprake van een kettingbeding, wat bebouwing direct langs de oevers van de sloot tussen de woningen aan de Overtoom en de locatie verbiedt
A: de heren van Mookie BV geven aan dit kettingbeding niet te kennen, maar gaan een en ander uitzoeken

Q: de grenzen van de sloot tussen de woningen aan de Overtoom en de locatie zijn door de vorige eigenaar van Dorpsweg 9 telkens kunstmatig ‘opgerekt’; de sloot zou overal 3 meter breed moeten zijn
A: de heren van Mookie BV zullen de grenzen van de percelen en de sloot door een hierin gespecialiseerd bedrijf laten uitzetten met piketpaaltjes

Q: hoe ziet de verdere procedure eruit en is er nog een keer de mogelijkheid om onze mening te geven?
A: ja, het gewijzigde bestemmingsplan zal ter inzage gelegd worden en belanghebbenden kunnen hun zienswijze daarop geven. Uiteindelijk, na het verlenen van de omgevingsvergunning van de woningen, is er eventueel ook nog de mogelijkheid om bezwaar te maken tijdens de zogenaamde bezwaartermijn van 6 weken. Vanuit Mookie BV wordt aangegeven dat de omwonenden dit niet zelf in de gaten hoeven te houden; zij zullen telkens ingelicht worden omtrent de planvorming en de procedures.

Na afloop van de bijeenkomst krijgen de aanwezigen een hand-out uitgereikt met de belangrijkste tekeningen van het plan. Tevens worden er antwoordformulieren uitgereikt waarop de omwonenden kunnen aangeven of ze al dan niet bezwaar hebben. Er worden in totaal 6 formulieren ingevuld en ingeleverd, hieronder een samenvatting van de opmerkingen op deze formulieren:

- bezwaar tegen locatie en hoogte van de woningen
- woning A, B en C niet meer dan 1 verdieping + kap
- woning B meer van de kant af
- woning C moet 1 laag + kap worden
- woning C te hoog en mist landelijke uitstraling
- bezwaar tegen 3 parkeerplaatsen ter hoogte van het pakhuis (Dorpsweg 9)
- bezwaar tegen overkapping woning B

PARTICIPATIE ONTWIKKELING DORPSWEG 9, REEUWIJK

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van 3 nieuwbouwwoningen op het terrein aan de Dorpsweg 9 te Reeuwijk is een participatietraject met de omwonenden gestart.
In overleg met dhr. Kolfers, de voormalige adviseur Ruimtelijke Ordening, is gekozen voor een participatietraject categorie 2 volgens de Leidraad participatie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, zie bijlage.

Concreet is dit ingevuld door de direct omwonenden van de locatie aan te schrijven en uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst op 25 maart 2023. De volgende adressen zijn aangeschreven:

Dorpsweg 2, 4, 7, 8, 10, 12 en 14
Overtoom 1, 3, 5, 7, 10, 12, 14, 16, 18

Op deze informatiemiddag waren circa 17 omwonenden aanwezig, naast dhr. Kolfers van de gemeente, vertegenwoordigers van Mookie BV en ondergetekende. Na presentatie van de plannen werd al snel duidelijk dat er veel bezwaren waren van de omwonenden, zie ook het bijgevoegd verslag van deze bijeenkomst wat aan alle betrokkenen is verzonden. De omwonenden kregen tijdens de informatiemiddag een handout van de plannen en een antwoordbrief, waarop ze konden aangeven wel of niet akkoord te zijn met de plannen. Op deze middag zijn er 6 antwoordbrieven ingevuld, zie bijlage.

Vervolgens is in overleg met mw. Blom en mw. Van der Werff, respectievelijk stedenbouwkundige en dorpsbouwmeester van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, het plan aangepast. In het nieuwe plan is op veel onderdelen tegemoetgekomen aan de bezwaren van de omwonenden. Eén van de drie woningen is verlaagd naar 1 verdieping + kap en twee woningen zijn iets verplaatst, teneinde meer afstand te creëren tot de reeds aanwezige bebouwing van de naastgelegen percelen.

De omwonenden zijn middels een mailbericht van 22 juni 2023 (zie bijlage) op de hoogte gebracht van dit gewijzigde plan. Tevens is – conform een verzoek van de omwonenden tijdens de informatiemiddag – het verschil tussen het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan duidelijk gemaakt.

Op 6 juli 2023 ontving ik een email van de familie [redacted] van Overtoom 1 (zie bijlage), waarin zij aangaven niet tevreden te zijn met mijn mail van 22 juni, omdat aan hun bezwaren betreffende de voorste woning geen bezwaar was gegeven.

Van de overige omwonenden heb ik geen reactie op het nieuwe plan ontvangen.

Lex Bruns|Architect, Grevelingenhout 37, 4311NL Bruinisse
06 - 24 52 79 76, www.lexbruns.nl, info@lexbruns.nl
NL38 INGB 0004495480, BTW NL001532118B46, KVK Rotterdam 53476573

Nu bekend is dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf 14 december ter inzage komt te liggen, zullen wij de omwonenden – conform afspraak – hierover gaan informeren.

Rotterdam, 30 november 2023



Lex Bruns

Lex Bruns | architect

Lex Bruns|Architect, Grevelingenhout 37, 4311NL Bruinisse
06 - 24 52 79 76, www.lexbruns.nl, info@lexbruns.nl
NL38 INGB 0004495480, BTW NL001532118B46, KVK Rotterdam 53476573

SAMEN BOUWEN

Leidraad participatie Bodegraven-Reeuwijk

Inleiding

Participatie is het proces waarbij mensen betrokken worden bij het nemen van beslissingen die hen aangaan. Participatie is belangrijk omdat het ervoor zorgt dat mensen zich gehoord en gezien voelen en dat beslissingen beter aansluiten bij de wensen en behoeften van de gemeenschap.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de laatste jaren steeds meer aandacht gegeven aan participatie. In juli 2021 hebben we zelfs als eerste gemeente in Nederland een Participatieverordening opgesteld. Door participatie kunnen mensen ook bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving. Het is belangrijk om belanghebbenden te betrekken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium. Als je wil bouwen, is het goed om aan participatie te doen. Met deze leidraad willen we het participatieproces ondersteunen

Voor wie is deze leidraad?

De leidraad is bedoeld voor iedereen die in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk iets wil veranderen aan de fysieke leefomgeving. Dit kan variëren van een kleine schuur achter het huis tot een appartementencomplex met een zorgcentrum. Met de leidraad willen we je helpen met het inrichten, uitvoeren en rapporteren van het participatieproces. Het is een handleiding voor initiatiefnemers met daarin de verplichtingen, denkrichtingen en hulpmiddelen voor participatie.

De voordelen van een goed participatieproces

Participatie is niet het doel op zich, maar een manier om samen een betere leefomgeving te creëren. Door belanghebbenden vroegtijdig te betrekken en goed naar hen te luisteren, kan een plan met meer kwaliteit en acceptatie tot stand komen. Dit heeft ook als bijkomend voordeel dat het de bestuurlijke beslissing kan vergemakkelijken en versnellen. Door een goed participatieproces kan je ook bezwaren achteraf voorkomen, wat weer tijd en kosten bespaart.



Wat verwachten we van jou?

Als initiatiefnemer ben je verantwoordelijk voor het inrichten, uitvoeren en rapporteren van de participatie. We hebben de inrichting en uitvoering opgedeeld in 5 stappen. Ga voor een succesvol participatietraject door de 5 stappen heen en maak zorgvuldig aantekeningen van elke stap in een participatieverslag. De eisen hiervoor vind je op pagina 5.

STAP 1

Identificeer de belanghebbenden

Wie zijn mogelijke belanghebbenden bij jouw initiatief? Denk hierbij aan omwonenden, bedrijven en organisaties. Je kunt een kleine brainstormsessie houden om alle verschillende mogelijke belanghebbenden goed in kaart te brengen. Je eindigt met een lijst met alle belanghebbenden.

2

Bepaal de mate van participatie en nodig uit

Nu is het tijd om de belanghebbenden te betrekken. Hiervoor moet je bepalen hoeveel participatie nodig is voor het initiatief. Om een indicatie te geven hoeveel participatie nodig is, worden 3 categorieën gemaakt (zie volgende pagina). Bij elke categorie wordt een voorbeeld gegeven ter indicatie.

Als je een categorie hebt gekozen, kun je zien welke communicatiemiddelen hierbij passen. Let op! Deze categorieën zijn alleen bedoeld als richtlijn en elk initiatief is uniek. Denk goed na of de participatiemiddelen die je kiest echt passen bij jouw initiatief.

Vergeet niet om de betrokken ambtenaar ook uit te nodigen als je een participatiebijeenkomst organiseert. Dit is geen verplichting, maar kan voor beide partijen van waarde zijn.

3

Ga in gesprek met de belanghebbenden

Zorg dat je het gekozen participatiemiddel op tijd voorbereidt. Bedenk wat voor informatie je wilt delen met de uitgenodigden en wat voor informatie je wilt verkrijgen. Het doel is om een open en inhoudelijk relevant gesprek te voeren. Bekijk vooraf de communicatietips op pagina 4.

1

Weinig impact op de leefomgeving **Beperkte participatie**

Kenmerken:
- Klein plan
- Geen hinder voor belanghebbenden
- Niet maatschappelijk of politiek gevoelig
- Geen gevoelige locatie

Voorbeelden:
- Dakkapel bouwen
- Schuur bouwen
- Renovatie van de woning

Middelen:



Aankloppen bij de buren

Brief door de bus





Flyers of posters

Bericht in (sociale) media



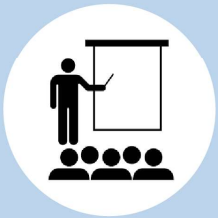
2

Redelijke impact op de leefomgeving **Redelijke participatie**

Kenmerken:
- Gemiddeld plan
- Hinder voor belanghebbenden
- Maatschappelijk of politiek gevoelig
- Gevoelige locatie

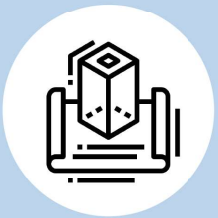
Voorbeelden:
- Een of enkele woningen bouwen
- Bedrijfspand bouwen
- Lichte functiewijziging

Middelen:



Inloop/ informatie-bijeenkomst

Maquette of beeldplaat





Enquête

Gesprek op straat of in de buurt



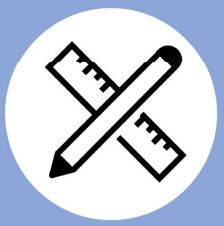
3

Veel impact op de leefomgeving **Intensieve participatie**

Kenmerken:
- Groot plan
- Veel hinder voor belanghebbenden
- Zeer maatschappelijk of politiek gevoelig
- Zeer gevoelige locatie

Voorbeelden:
- Grootschalige woningbouw
- Bouwen in het landschap
- Ingrijpende functiewijziging

Middelen:



Schetssessie

Prijsvraag





Dialoogtafel

Open dag



Communicatietips

Het voeren van een gesprek is soms moeilijk, vooral als de uitgenodigden in eerste instantie niet direct enthousiast zijn over jouw plan. Gebruik daarom de onderstaande communicatietips om een open en constructief gesprek te voeren.

- Heb een open houding en wees nieuwsgierig
- Maak duidelijk wat je van elkaar verwacht
- Probeer belangen samen te brengen in plaats van de ander te overtuigen
- Maak het proces voor iedereen begrijpelijk
- Leer de ander kennen voordat je op de inhoud ingaat

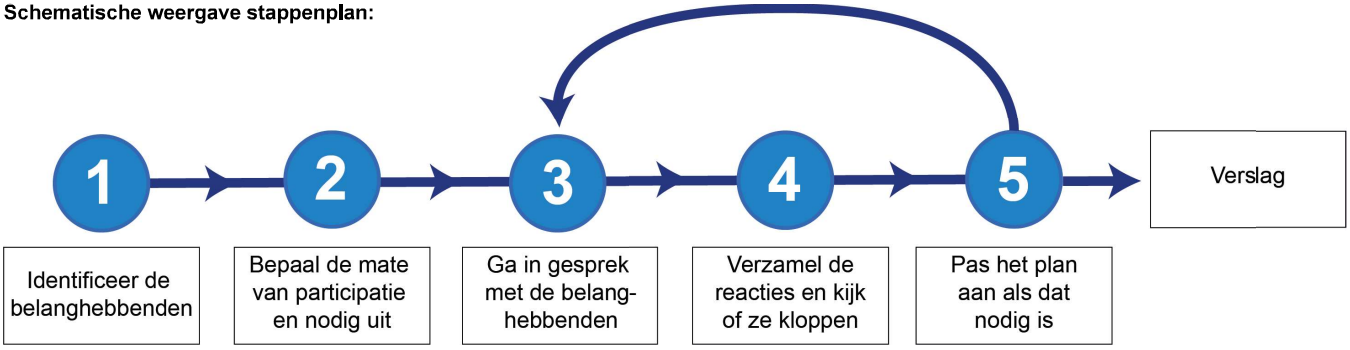
4 Verzamel de reacties en controleer of ze kloppen

Verzamel de verschillende reacties van de belanghebbenden in een duidelijk document en geef dit aan hen terug. Op deze manier kun je controleren of je de informatie goed hebt begrepen en hou je de belanghebbenden betrokken bij het participatieproces. Je eindigt met een document met daarin alle meningen, bezwaren en ideeën die tijdens het participatieproces naar voren zijn gekomen. De inhoud van dit document is door de belanghebbenden goedgekeurd.

5 Pas het plan aan als dat nodig is

Een van de doelen van participatie is om tot een beter plan te komen. Wil je op basis van de verkregen informatie het plan aanpassen? Geef bij deze stap aan waarom je het plan wel of niet aanpast. Je eindigt met een onderbouwde reactie en eventueel een aangepast plan. Als je het plan hebt aangepast, is het het beste om het opnieuw voor te leggen aan de belanghebbenden. Dan ga je terug naar stap 3.

Schematische weergave stappenplan:



Het verslag

Het participatieproces is bijna afgerond. Maak het verslag compleet door elke stap en de bijbehorende vragen en keuzes te beschrijven. Het verslag bevat als het goed is:

- De lijst met belanghebbenden
- De afweging voor het communicatiemiddel(en)
- De informatie die je met de belanghebbenden hebt gedeeld
- De reacties van (en goedgekeurd door) de belanghebbenden
- Een reactie op de bijdragen van de belanghebbenden, met eventuele aanpassingen in het plan

De rol van de gemeente

De gemeente heeft ook een belangrijke rol bij participatie. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is verantwoordelijk voor:

- Het beoordelen van het participatieproces
- Het maken van bestuurlijke afwegingen en beslissingen
- De regels voor het participatieproces
- Directe ondersteuning voor de initiatiefnemer waar nodig en mogelijk

Hoe vervult de gemeente deze rol?

Met het verslag krijgt de gemeente inzicht in het participatieproces. Ze kan hiermee beoordelen of er voldoende participatie is uitgevoerd. Het proces en de uitkomsten van de participatie wegen mee in het maken van de bestuurlijke beslissing. De gemeentelijke regels voor het participatieproces staan beschreven in deze leidraad en onze Participatieverordening. In specifieke gevallen kan de gemeente ook directe ondersteuning bieden. Het niveau van ondersteuning hangt onder andere af van het algemene en gemeentelijke belang.

Let op! Heeft u moeite met een onderdeel van het participatieproces? Neem snel contact op met de gemeente! Dan kunnen wij u verder helpen.

Telefoonnummer: 0172 - 522 522
E-mail: samenbouwen@bodegraven-reeuwijk.nl

VERSLAG PRESENTATIE BOUWPLAN DORPSWEG 9, REEUWIJK AAN OMWONENDEN

Datum: 25 maart 2023

Aanwezig:

- ± 17 direct omwonenden van locatie Dorpsweg 9
- Dhr. S. Puper van Mookie BV (eigenaar van het perceel)
- Dhr. M. Drijver van Mookie BV
- Dhr. J. Bakker van Mookie BV
- Dhr. R. Kolfers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
- Dhr. L. Bruns, ontwerper van het plan

Dhr. Bruns geeft een presentatie van de plannen.

De reden van de participatie wordt uitgelegd: het bestemmingsplan biedt ruimte aan 3 woningen, waarvan er twee met een maximale goothoogte van 6 meter zijn toegestaan en één met een goothoogte van 4,5 meter. Het voorstel gaat ook uit van 3 woningen met maximaal de genoemde goothoogten, echter liggen de woningen op een andere plaats dan het bestemmingsplan toestaat.

Inhoudelijk wordt het plan verder toegelicht: de indeling van het terrein volgt het principe van het boerenerf: een ensemble met een hoofdgebouw aan de voorzijde en meer eenvoudige bebouwing daarachter. Het ‘hoofdgebouw’ (woning A) is gedacht in rood metselwerk met keramische dakpannen en voegt zich qua kleur en massa in de reeds aanwezige bebouwing aan de Dorpsweg.

Achter dit hoofdgebouw bevindt zich een kleinere, zogenaamde schuurwoning (woning B) die als bijgebouw van het hoofdgebouw gelezen kan worden. De schuurwoning is uitgevoerd in zwarte, gepotdekselde delen en een rieten dak. Helemaal achteraan bevindt zich een grotere woning (woning C), die uitgevoerd wordt in gevels van lichtbruin metselwerk en dito geveldelen, met eveneens een rieten kap.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, inclusief een aantal bezoekers-parkeerplaatsen. De randen van het terrein blijven overwegend natuurlijk met een rieten oeverbescherming en plaatselijk houten beschoeiing.

Na het tonen van een animatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen (Q&A):

Q: waarom zijn de woningen zo hoog? Waarom niet 3x een schuurwoning?
A: het voorliggende plan dient niet beschouwd te worden in relatie tot de huidige bebouwing, maar ten opzichte van het huidige, inmiddels definitief vastgestelde bestemmingsplan, wat dus ruimte biedt aan 2 woningen van 2 verdiepingen + kap en één lagere woning met een goothoogte van 4,5 meter. In het plan is deze laatste uitgewerkt als schuurwoning met 1 verdieping + kap.

Lex Bruns | Architect, Beekweg 151, 3045 PA Rotterdam
06 - 24 52 79 76, www.lexbruns.nl, info@lexbruns.nl
NL38 INGB 0004495480, BTW NL001532118B46, KVK Rotterdam 53476573

Q: de schuurwoning (B) wordt als te dicht op de huidige bebouwing aan de Overtoom ervaren. De terrassen van de schuurwoning en (met name) Overtoom 5 liggen te dicht bij elkaar en de overkapping staat vrijwel vlak langs het water.
A: het stedenbouwkundige plan, met de 3 woningen redelijk dicht op elkaar, is ontstaan vanuit de wens van de Afdeling Stedenbouw van de gemeente om de landtong onbebouwd te laten, zodat het landelijke karakter niet verstoord wordt. De overkapping is daarnaast juist bedoeld om een zekere vorm van afscheiding te creëren (maar kan desgewenst vervallen).

Q: kan er een tekening overlegd worden van de oude situatie, van de situatie conform het vigerende bestemmingsplan en van de nieuwe situatie?
A: ja, hiervoor zal gezorgd worden.

Q: volgens de bewoners aan de Overtoom is er sprake van een kettingbeding, wat bebouwing direct langs de oevers van de sloot tussen de woningen aan de Overtoom en de locatie verbiedt
A: de heren van Mookie BV geven aan dit kettingbeding niet te kennen, maar gaan een en ander uitzoeken

Q: de grenzen van de sloot tussen de woningen aan de Overtoom en de locatie zijn door de vorige eigenaar van Dorpsweg 9 telkens kunstmatig ‘opgerekt’; de sloot zou overal 3 meter breed moeten zijn
A: de heren van Mookie BV zullen de grenzen van de percelen en de sloot door een hierin gespecialiseerd bedrijf laten uitzetten met piketpaaltjes

Q: hoe ziet de verdere procedure eruit en is er nog een keer de mogelijkheid om onze mening te geven?
A: ja, het gewijzigde bestemmingsplan zal ter inzage gelegd worden en belanghebbenden kunnen hun zienswijze daarop geven. Uiteindelijk, na het verlenen van de omgevingsvergunning van de woningen, is er eventueel ook nog de mogelijkheid om bezwaar te maken tijdens de zogenaamde bezwaartermijn van 6 weken. Vanuit Mookie BV wordt aangegeven dat de omwonenden dit niet zelf in de gaten hoeven te houden; zij zullen telkens ingelicht worden omtrent de planvorming en de procedures.

Na afloop van de bijeenkomst krijgen de aanwezigen een hand-out uitgereikt met de belangrijkste tekeningen van het plan. Tevens worden er antwoordformulieren uitgereikt waarop de omwonenden kunnen aangeven of ze al dan niet bezwaar hebben. Er worden in totaal 6 formulieren ingevuld en ingeleverd, hieronder een samenvatting van de opmerkingen op deze formulieren:

- bezwaar tegen locatie en hoogte van de woningen
- woning A, B en C niet meer dan 1 verdieping + kap
- woning B meer van de kant af
- woning C moet 1 laag + kap worden
- woning C te hoog en mist landelijke uitstraling
- bezwaar tegen 3 parkeerplaatsen ter hoogte van het pakhuis (Dorpsweg 9)
- bezwaar tegen overkapping woning B

Van: **Lex Bruns | Architect** lex@lexbruns.nl
Onderwerp: Dorpsweg 9, Reeuwijk
Datum: 22 juni 2023 om 16:29
Aan: Lex Bruns lex@lexbruns.nl
Blinde kopie: [redacted]

Geachte omwonende(n) van Dorpsweg 9 te Reeuwijk,

Middels deze mail breng ik u op de hoogte van de laatste ontwikkelingen aangaande de plannen voor de bouw van 3 nieuwe woningen aan de Dorpsweg 9 te Reeuwijk.

Tijdens de informatiemiddag op zaterdag 25 maart jl. bleek dat er vanuit diverse omwonenden kritiek was op de grootte en de positie van de 3 voorgestelde woningen. Met name de kleinere woning stond volgens velen te dicht bij de huizen aan de Overtoom en de meest Zuidelijk gelegen woning werd als te groot ervaren.

Deze kritiek hebben wij in samenspraak met de gemeente verwerkt in een nieuw plan, dat u via deze link: https://we.tl/t-dml213Do2p kunt downloaden.

In dit plan is de voorste woning vrijwel gelijk gebleven; op onderdelen is er nog wat gewijzigd, maar dit betrof met name welstands-technische aspecten.

De woning aan de kant van de Overtoom is opgeschoven richting het Oosten, teneinde meer afstand te creëren tot de woningen aan de Overtoom. Tevens is van deze woning de overkapping weggelaten en is het terras niet aan de zijde van de Overtoom, maar aan de Zuidzijde geprojecteerd.

De meest Zuidelijke woning is verkleind en bestaat nu uit één verdieping plus kap. Ook is deze woning iets opgeschoven richting de landtong.

Deze week hebben wij bericht gekregen dat de gemeente vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening, stedenbouw en welstand akkoord is met dit nieuwe plan. Volgende week zal het gewijzigde bestemmingsplan in concept bij de gemeente worden ingediend. Tijdens de verdere procedure zal dit nieuwe bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en heeft u nogmaals de gelegenheid om uw mening kenbaar te maken.

Tenslotte: tijdens de informatiemiddag op 25 maart kwam de vraag naar voren welke mogelijkheden het vigerende bestemmingsplan op deze locatie biedt. Concreet werd gevraagd om een tekening waarin beide plannen zichtbaar zijn. Dat heb ik inzichtelijk gemaakt in het vogelvlucht-perspectief wat u achteraan in de presentatie aantreft. De draadmodellen geven de bebouwingsmogelijkheden volgens het huidige bestemmingsplan weer: aan de kant van de Overtoom is een 2-laagse woning mét kap toegestaan met een goothoogte van 6 meter. Ook midden op de landtong is een woning met deze afmetingen toegestaan. Ter plaatse van de bestaande woning is een woning met dezelfde footprint als de huidige met een goothoogte van 4,5 meter toegestaan.

Tot zover. Ik hoop dat wij met dit nieuwe plan in voldoende mate tegemoet zijn gekomen aan uw kritiek. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u mij bereiken middels onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Lex Bruns

Lex Bruns | Architect
Beekweg 151
3045 PA Rotterdam
www.lexbruns.nl
lex@lexbruns.nl
010-7370849
06-24527976

Gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Dorpsstraat 9 Reeuwijk

Reeuwijk, 30 januari 2024

Geachte Gemeenteraad,

Met deze brief maken wij onze zienswijze kenbaar op het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan voor Dorpsweg 9 in Reeuwijk-Dorp. Wij wonen op de [redacted] te Reeuwijk-Dorp en onze achtertuin grenst direct aan de projectlocatie waarop het ontwerp bestemmingsplan betrekking heeft. Wij zijn dus directe belanghebbende en zijn indertijd door uw gemeente voor het participatietraject uitgenodigd. Bij de bijeenkomst die is georganiseerd zijn wij aanwezig geweest.

Onze belangrijkste zienswijze heeft betrekking op de locatie en hoogte van woning A. Het uitgangspunt van de ontwikkeling op de locatie Dorpsweg 9 is om het beeld van een boerenerf te behouden met een formeel woonhuis aan de voorzijde en meer landelijke 'bijgebouwen' op het achterterrein. Een logische indeling die past in het poldergebied in deze regio en ook noodzakelijk is voor een juiste inpassing van de bebouwing op deze locatie. Om aan te sluiten op de landschappelijke karakteristiek, moet gekeken worden naar de woningen aan de oneven kant van de Dorpsweg en naar bestaande erven aan de Dorpsweg en Nieuwdorpseweg.
Alle woningen aan de Dorpsweg met oneven nummers hebben 1 woonlaag plus een schuine kap. Een woning met twee woonlagen plus een schuine kap past dan ook niet in het dorpsbeeld. Ons inziens dient de gevelhoogte van woning A teruggebracht te worden tot 4,5 meter zoals bij de huidige woning.
Uit analyse van bestaande (voormalige) boerenerven langs de Dorpsweg en Nieuwdorperweg, blijkt dat deze in de regel aan de oost- of westzijde van een perceel zijn gesitueerd, vaak met een bijgebouw aan de andere zijde van het perceel. Woning A is nu praktisch in het midden van het perceel ingetekend. Om aan te sluiten op de landschappelijke karakteristiek dient de woning ten minste 2 meter naar het oosten op te schuiven. Opschuiving van woning A richting het oosten biedt de bewoners een grotere tuin en daarmee meer woongenot, danwel ruimte om de woning te verbreden en zo te compenseren voor het verlagen van de woning. Voor ons komt het ten goede aan onze privacy.

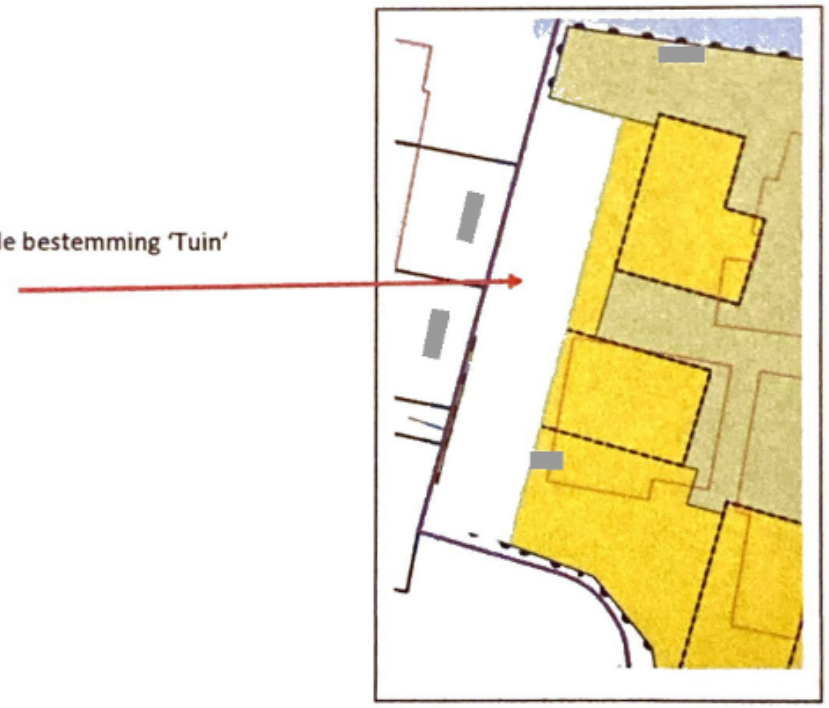
Onze tweede zienswijze heeft betrekking op de breedte van de watergang tussen het perceel Dorpsweg 9 en de [redacted] Destijds is bij de verkoop van de grond van de bouwpercelen aan de [redacted] in de Akte van Levering notarieel opgelegd dat de watergang tussen de woningen aan de [redacted] en de locatie Dorpsweg 9 minimaal 3 meter breed dient te zijn, waarbij een breedte van 1,5 meter op beide percelen dient te worden gehandhaafd. Om ongewenste discussies en aansprakelijkheden te voorkomen dient naar onze mening de verplichte watergang over een breedte

van minimaal 3 meter de bestemming 'Water' te krijgen.
Bij de bestemming 'Water' heeft de gemeente een handhavingsmogelijk en kan de gemeente haar verplichting richting de bewoners van [redacted] nakomen.
Door de ontwikkelaar van de locatie is bij de participatiebijeenkomst uitgesproken dat hij zich aan de bestaande afspraak wil houden om de watergang 3 meter breed te maken. Later is dit schriftelijk bevestigd, maar door de huidige opgenomen bestemming voor de betreffende locatie dient dit te worden geborgd met het opnemen van de bestemming 'Water'.

Onze derde zienswijze heeft betrekking op grond aan de westzijde van de voorgestelde bebouwing. Het is voor ons noodzakelijk om in de toekomst niet nog meer geschaad te worden in onze privacy door eventuele bouwwerken die aan de westzijde van woning A worden gerealiseerd. Om mogelijke discussies in de toekomst te voorkomen, verzoeken wij u het gebied tussen het bebouwingsvlak en de watergang te bestempelen als 'Tuin' in plaats van de huidige voorgestelde bestemming 'Wonen' zoals u dat ook bij de entree van het gebied doet en bij de achtertuin van woning C.

In onderstaande kaartje is de gewenste aanpassing van de bestemming 'Tuin' schetsmatig aangegeven.

Voorgestelde bestemming 'Tuin'



Deze wijzigingen betreffen ons inziens acceptabele wijzigingen van het bestemmingsplan, zonder dat het afbreuk doet aan de financiële haalbaarheid, terwijl ze wel van grote invloed zijn op onze privacy en daarmee ons woongenot.

Wij vertrouwen erop dat u de noodzaak van de aanpassingen uit onze zienswijzen onderkent en verzoeken u vriendelijk de voorgestelde aanpassingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan. Indien u een verdere toelichting op onze zienswijze wenst, zijn wij hier uiteraard toe bereid.

Vriendelijke groet,



Gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Dorpsstraat 9 Reeuwijk

Reeuwijk, 30 januari 2024

Geachte Gemeenteraad,

Met deze brief maak ik mijn zienswijze kenbaar op het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan voor Dorpsweg 9 in Reeuwijk-Dorp. Ik woon op de [redacted] te Reeuwijk-Dorp en mijn achtertuin grenst direct aan de projectlocatie waarop het ontwerp bestemmingsplan betrekking heeft. Ik ben dus directe belanghebbende en ben indertijd door uw gemeente voor het participatietraject uitgenodigd. Bij de bijeenkomst die is georganiseerd ben ik aanwezig geweest.

Mijn eerste zienswijze heeft betrekking op de locatie en hoogte van woning A. Het uitgangspunt van de ontwikkeling op de locatie Dorpsweg 9 is om het beeld van een boerenerf te behouden met een formeel woonhuis aan de voorzijde en meer landelijke 'bijgebouwen' op het achterterrein. Een logische indeling die past in het poldergebied in deze regio en ook noodzakelijk is voor een juiste inpassing van de bebouwing op deze locatie. Om aan te sluiten op de landschappelijke karakteristiek, moet gekeken worden naar de woningen aan de oneven kant van de Dorpsweg en naar bestaande erven aan de Dorpsweg en Nieuwburgerweg.
Alle woningen aan de Dorpsweg met oneven nummers hebben 1 woonlaag plus een schuine kap. Een woning met twee woonlagen plus een schuine kap past dan ook niet in het dorpsbeeld. Ons inziens dient de gevelhoogte van woning A teruggebracht te worden tot 4,5 meter zoals bij de huidige woning.
Uit analyse van bestaande (voormalige) boerenerven langs de Dorpsweg en Nieuwdorperweg, blijkt dat deze in de regel aan de oost- of westzijde van een perceel zijn gesitueerd, vaak met een bijgebouw aan de andere zijde van het perceel. Woning A is nu praktisch in het midden van het perceel ingetekend. Om aan te sluiten op de landschappelijke karakteristiek dient de woning ten minste 2 meter naar het oosten op te schuiven. Opschuiving van woning A richting het oosten biedt de bewoners een grotere tuin en daarmee meer woongenot, danwel ruimte om de woning te verbreden en zo te compenseren voor het verlagen van de woning. Voor ons komt het ten goede aan mijn privacy.

Mijn tweede zienswijze heeft betrekking op de locatie en oriëntatie van woning B. Het uitgangspunt van de ontwikkeling op de locatie Dorpsweg 9 is om het beeld van een boerenerf te behouden met een formeel woonhuis aan de voorzijde en meer landelijke 'bijgebouwen' op het achterterrein. Een logische indeling die past in het poldergebied in deze regio en ook noodzakelijk is voor een juiste inpassing van de bebouwing op deze locatie.

Mijn woning heeft een zeer ondiepe achtertuin van circa 7 meter. Dit is acceptabel omdat ik thans uitkijken op de blinde gevel van een schuur waardoor ik geen inkijk heb. In het voorliggende plan wordt woning aan de westzijde buiten het huidige bebouwingblok en komt hiermee dichter op mijn woning te staan zoals blijkt uit onderstaande afbeelding.

Woning B met overschrijding bestaande bebouwd oppervlak



Voor het behoud van mijn privacy en voor het vergroten van de tuin van woning B is ons verzoek woning B aan de westzijde binnen het bestaande bouwblok te realiseren of anders de huidige gemiddelde afstand van woning B tot de mijn woning te handhaven.

Om het beeld van de eerder genoemde blinde muur van de bestaande schuur te handhaven, zie ik als oplossing om de toegang tot een tuin aan de zuidzijde van de woning te situeren en aan de westzijde van de woning geen verblijfsfuncties te realiseren of een blinde gevel indien er wel verblijfsfuncties zijn.

Daarnaast ben ik van mening dat de toekomstige oriëntatie van de voorgevel dient te worden bepaald en vastgelegd. Dit is noodzakelijk om de regels ten behoeve van vergunningsvrije bouwenwerken te kunnen bepalen. In de Toelichting van het bestemmingsplan is in een figuur op pagina 7 de toekomstige situatie (indicatief) weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat de voorgevel aan de noordzijde van de woning is gesitueerd, maar dit kan door andere partijen verkeerd geïnterpreteerd worden. In de Toelichting op het bestemmingsplan is in artikel 2.2 Nieuwe Situatie alleen omschreven dat de voorgevel van één woning (verondersteld woning A) gericht is op de Dorpsweg, maar voor de andere woningen is dit niet vastgelegd. Aangezien woning B en C niet direct ontsloten worden vanaf de Dorpsweg is de oriëntatie van de voorgevel niet éénduidig uitlegbaar. Ik ben van mening dat dit vooraf dient vast te staan om toekomstige discussies rondom vergunningsvrije bouwwerken te voorkomen.

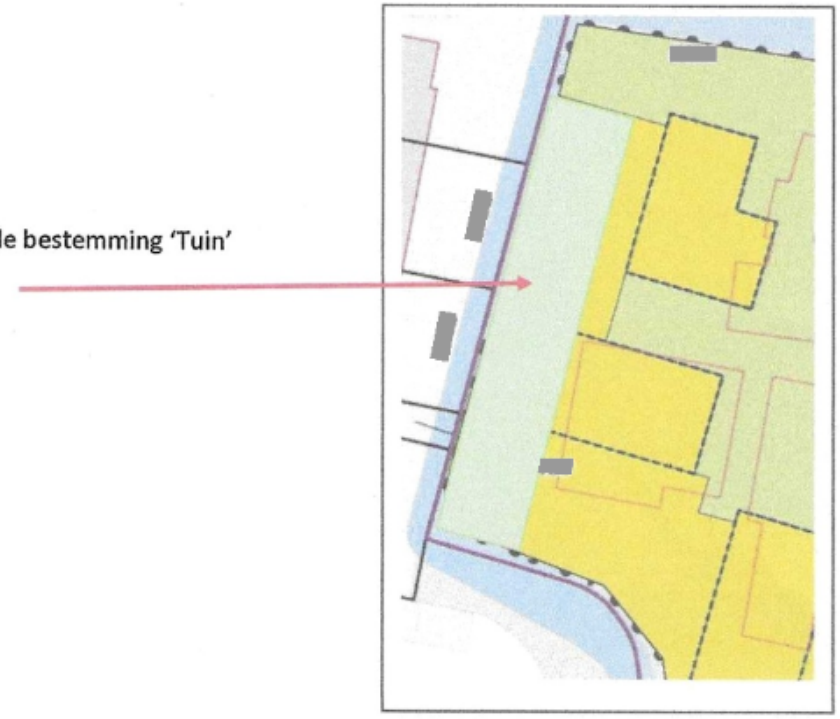
Mijn derde zienswijze heeft betrekking op de breedte van de watergang tussen het perceel Dorpsweg 9 en de [redacted] Destijds is bij de verkoop van de grond van de bouwpercelen aan de [redacted] in de Akte van Levering notarieel opgelegd dat de watergang tussen de woningen aan de [redacted] en de locatie Dorpsweg 9 minimaal 3 meter breed dient te zijn, waarbij een breedte van 1,5 meter op beide percelen dient te worden gehandhaafd. Om ongewenste discussies en aansprakelijkheden te voorkomen dient naar mijn mening de verplichte watergang over een breedte van minimaal 3 meter de bestemming 'Water' te krijgen.
Bij de bestemming 'Water' heeft de gemeente een handhavingsmogelijk en kan de gemeente haar

verplichting richting de bewoners van [redacted] nakomen.
Door de ontwikkelaar van de locatie is bij de participatiebijeenkomst uitgesproken dat hij zich aan de bestaande afspraak wil houden om de watergang 3 meter breed te maken. Later is dit schriftelijk bevestigd, maar door de huidige opgenomen bestemming voor de betreffende locatie dient dit te worden geborgd met het opnemen van de bestemming 'Water'.

Mijn vierde zienswijze heeft betrekking op grond aan de westzijde van de voorgestelde bebouwing. Het is voor mij noodzakelijk om in de toekomst niet nog meer geschaad te worden in mijn privacy door eventuele bouwwerken die aan de westzijde van woning A worden gerealiseerd. Om mogelijke discussies in de toekomst te voorkomen, verzoek ik u het gebied tussen het bebouwingsvlak en de watergang te bestempelen als 'Tuin' in plaats van de huidige voorgestelde bestemming 'Wonen' zoals u dat ook bij de entree van het gebied doet en bij de achtertuin van woning C.

In onderstaande kaartje is de gewenste aanpassing van de bestemming 'Tuin' schetsmatig aangegeven.

Voorgestelde bestemming 'Tuin'



Deze wijzigingen betreffen mijns inziens acceptabele wijzigingen van het bestemmingsplan, zonder dat het afbreuk doet aan de financiële haalbaarheid, terwijl ze wel van grote invloed zijn op mijn privacy en daarmee mijn woongenot.

Ik vertrouw erop dat u de noodzaak van de aanpassingen uit mijn zienswijzen onderkent en verzoek u vriendelijk de voorgestelde aanpassingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan. Indien u een verdere toelichting op mijn zienswijze wenst, ben ik hier uiteraard toe bereid.

Vriendelijke groet,



Gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Dorpsweg 9 Reeuwijk

Reeuwijk, 30 januari 2024

Geachte Gemeenteraad,

Met deze brief maken wij onze zienswijze kenbaar op het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan voor Dorpsweg 9 in Reeuwijk-Dorp. Wij wonen op de [redacted] te Reeuwijk-Dorp en onze achtertuin grenst direct aan de projectlocatie waarop het ontwerp bestemmingsplan betrekking heeft. Wij zijn dus directe belanghebbende en zijn indertijd door uw gemeente voor het participatietraject uitgenodigd. Bij de bijeenkomst die is georganiseerd zijn wij aanwezig geweest.

Onze eerste zienswijze heeft betrekking op de locatie en oriëntatie van woning B. Het uitgangspunt van de ontwikkeling op de locatie Dorpsweg 9 is om het beeld van een boerenerf te behouden met een formeel woonhuis aan de voorzijde en meer landelijke 'bijgebouwen' op het achterterrein. Een logische indeling die past in het poldergebied in deze regio en ook noodzakelijk is voor een juiste inpassing van de bebouwing op deze locatie.
Onze woning heeft een zeer ondiepe achtertuin van circa 6 meter. Dit is acceptabel omdat we thans uitkijken op de blinde gevel van een schuur waardoor wij geen inkijk hebben. In het voorliggende plan wordt woning aan de westzijde buiten het huidige bebouwingblok en komt hiermee dichter op onze woning te staan zoals blijkt uit onderstaande afbeelding.

Woning B met overschrijding bestaande bebouwd oppervlak



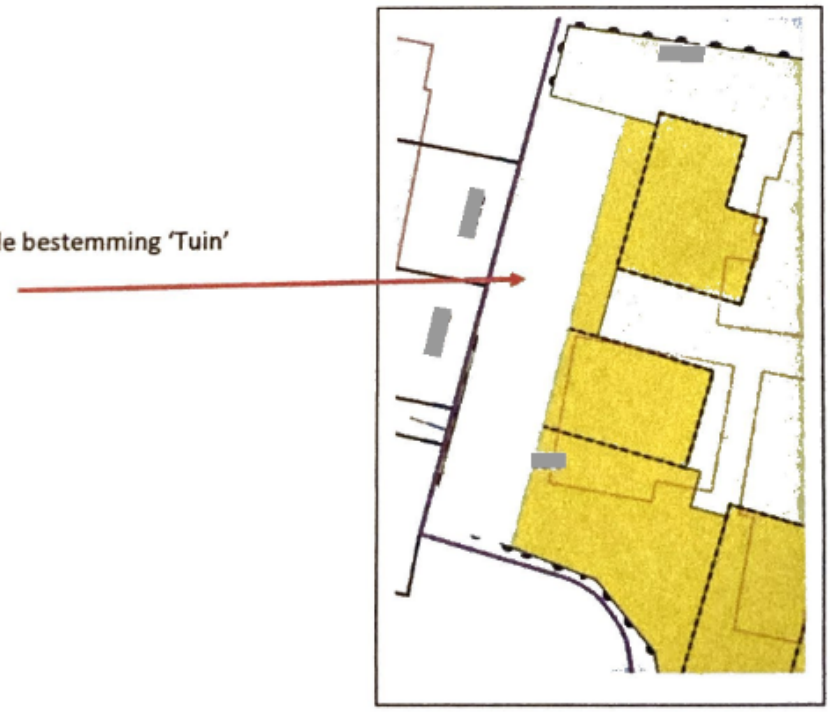
Voor het behoud van onze privacy en voor het vergroten van de tuin van woning B is ons verzoek woning B aan de westzijde binnen het bestaande bouwblok te realiseren of anders de huidige gemiddelde afstand van woning B tot de onze woning te handhaven.

Om het beeld van de eerder genoemde blinde muur van de bestaande schuur te handhaven, zien wij als oplossing om de toegang tot een tuin aan de zuidzijde van de woning te situeren en aan de westzijde van de woning geen verblijfsfuncties te realiseren of een blinde gevel indien er wel verblijfsfuncties zijn.

Daarnaast zijn wij van mening dat de toekomstige oriëntatie van de voorgevel dient te worden bepaald en vastgelegd. Dit is noodzakelijk om de regels ten behoeve van vergunningsvrije bouwenwerken te kunnen bepalen. In de Toelichting van het bestemmingsplan is in een figuur op pagina 7 de toekomstige situatie (indicatief) weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat de voorgevel aan de noordzijde van de woning is gesitueerd, maar dit kan door andere partijen verkeerd geïnterpreteerd worden. In de Toelichting op het bestemmingsplan is in artikel 2.2 Nieuwe Situatie alleen omschreven dat de voorgevel van één woning (verondersteld woning A) gericht is op de Dorpsweg, maar voor de andere woningen is dit niet vastgelegd. Aangezien woning B en C niet direct ontsloten worden vanaf de Dorpsweg is de oriëntatie van de voorgevel niet éénduidig uitlegbaar. Wij zijn van mening dat dit vooraf dient vast te staan om toekomstige discussies rondom vergunningsvrije bouwwerken te voorkomen.

Onze tweede zienswijze heeft betrekking op de grond aan de westzijde van de voorgestelde bebouwing. Het is voor ons noodzakelijk om in de toekomst niet nog meer geschaad te worden in onze privacy door eventuele bouwwerken die aan de westzijde van woning B worden gerealiseerd. Om mogelijke discussies in de toekomst te voorkomen en om sturing te geven aan het vastleggen van de voorgevel aan de noordzijde van woning B verzoeken wij u het gebied aan de westzijde van woning B, tussen het bebouwingsvlak en de watergang te bestempelen als 'Tuin' in plaats van de huidige voorgestelde bestemming 'Wonen'. In onderstaande kaartje is de gewenste aanpassing van de bestemming 'Tuin' schetsmatig aangegeven.

Voorgestelde bestemming 'Tuin'



Onze derde zienswijze heeft betrekking op de breedte van de watergang tussen het perceel Dorpsweg 9 en [redacted] Destijds is bij de verkoop van de grond van de bouwpercelen aan de [redacted] in de Akte van Levering notarieel opgelegd dat de watergang tussen de woningen aan de [redacted] en de locatie Dorpsweg 9 minimaal 3 meter breed dient te zijn, waarbij een breedte van 1,5 meter op beide percelen dient te worden gehandhaafd. Om ongewenste discussies en aansprakelijkheden te voorkomen dient naar onze mening de verplichte watergang over een breedte van minimaal 3 meter de bestemming 'Water' te krijgen.
Bij de bestemming 'Water' heeft de gemeente een handhavingsmogelijk en kan de gemeente haar verplichting richting de bewoners van [redacted] nakomen.
Door de ontwikkelaar van de locatie is bij de participatiebijeenkomst uitgesproken dat hij zich aan de bestaande afspraak wil houden om de watergang 3 meter breed te maken. Later is dit schriftelijk bevestigd, maar door de huidige opgenomen bestemming voor de betreffende locatie dient dit te worden geborgd met het opnemen van de bestemming 'Water'.

Deze wijzigingen betreffen ons inziens acceptabele wijzigingen van het bestemmingsplan, zonder dat het afbreuk doet aan de financiële haalbaarheid, terwijl ze wel van grote invloed zijn op onze privacy en daarmee ons woongenot.

Wij vertrouwen erop dat u de noodzaak van de aanpassingen uit onze zienswijzen onderkent en verzoeken u vriendelijk de voorgestelde aanpassingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan. Indien u een verdere toelichting op onze zienswijze wenst, zijn wij hier uiteraard toe bereid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Dorpsstraat 9 Reeuwijk

Reeuwijk, 30 januari 2024

Geachte Gemeenteraad,

Met deze brief maak ik mijn zienswijze kenbaar op het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan voor Dorpsweg 9 in Reeuwijk-Dorp. Ik woon op de [redacted] te Reeuwijk-Dorp en onze achtertuin grenst direct aan de projectlocatie waarop het ontwerp bestemmingsplan betrekking heeft. Ik ben zijn dus directe belanghebbende en ben indertijd door uw gemeente voor het participatietraject uitgenodigd. Bij de bijeenkomst die is georganiseerd ben ik aanwezig geweest.

Locatie woning B



Mijn eerste zienswijze heeft betrekking op de locatie en oriëntatie van woning B. Het uitgangspunt van de ontwikkeling op de locatie Dorpsweg 9 is om het beeld van een boerenerf te behouden met een formeel woonhuis aan de voorzijde en meer landelijke 'bijgebouwen' op het achter terrein. Een logische indeling die past in het poldergebied in deze regio en ook noodzakelijk is voor een juiste inpassing van de bebouwing op deze locatie.
Voor het behoud van onze privacy is ons verzoek woning B aan de westzijde uit te lijnen met de zijde van het pand van woning A (zie tekening rode lijn). Woning B zou iets naar het oosten verschoven kunnen worden (zie rode pijl). Op deze manier wordt er meer rekening gehouden met de privacy van een ieder en een meer acceptabelere afstand tussen woning B en de woningen aan de [redacted] Ook zal er met deze aangepaste plaatsing meer tuin worden gecreëerd voor woning B. Immers de breedte van de watergang is onjuist weergegeven op deze tekening (zie later punt in dit schrijven) en zou de blauwe lijn moeten volgen, namelijk een breedte van minimaal 3 meter volgens de notariële Akte van Levering.

Bestemming tuin

Mijn tweede zienswijze heeft betrekking op de grond aan de westzijde van de voorgestelde bebouwing. Het is voor mij noodzakelijk om in de toekomst niet nog meer geschaad te worden in onze privacy door eventuele bouwwerken die aan de westzijde van woning B worden gerealiseerd. Om mogelijke discussies in de toekomst te voorkomen, verzoek ik u het gebied aan de westzijde van woning B, tussen het bebouwingsvlak en de watergang te bestempelen als 'Tuin' in plaats van de huidige voorgestelde bestemming 'Wonen'.

Breedte watergang

Mijn derde zienswijze heeft betrekking op de breedte van de watergang tussen het perceel Dorpsweg 9 en de [redacted] Destijds is bij de verkoop van de grond van de bouwpercelen aan de [redacted] in de Akte van Levering notarieel opgelegd dat de watergang tussen de woningen aan de [redacted] en de locatie Dorpsweg 9 minimaal 3 meter breed dient te zijn, waarbij een breedte van 1,5 meter op beide percelen dient te worden gehandhaafd (zie blauwe lijn op de tekening).Om ongewenste discussies en aansprakelijkheden te voorkomen dient naar onze mening de verplichte watergang over een breedte van minimaal 3 meter de bestemming 'Water' te krijgen.
Bij de bestemming 'Water' heeft de gemeente een handhavingsmogelijk en kan de gemeente haar verplichting richting de bewoners van [redacted] nakomen.
Door de ontwikkelaar van de locatie is bij de participatiebijeenkomst uitgesproken dat hij zich aan de bestaande afspraak wil houden om de watergang 3 meter breed te maken. Later is dit schriftelijk bevestigd, maar door de huidige opgenomen bestemming voor de betreffende locatie dient dit te worden geborgd met het opnemen van de bestemming 'Water'. Verder is de juiste watergang met een breedte van 3 meter nergens correct in tekeningen weergegeven en wordt er steeds uitgegaan van de huidige situatie. Graag wil ik bij deze ook aan u bekend maken dat de vorige eigenaren van het perceel Dorpsweg de beschoeiing zelfstandig en onrechtmatig hebben aangepast en over de gehele lengte van het perceel de sloot hebben versmald met als resultaat de huidige situatie.

Bovenstaande wijzigingen betreffen mijns inziens acceptabele wijzigingen van het bestemmingsplan, zonder dat het afbreuk doet aan de financiële haalbaarheid, terwijl ze wel van grote invloed zijn op de privacy en ieders woongenot.

Wij vertrouwen erop dat u de noodzaak van de aanpassingen uit onze zienswijzen onderkent en verzoeken u vriendelijk de voorgestelde aanpassingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan. Indien u een verdere toelichting op onze zienswijze wenst, zijn wij hier uiteraard toe bereid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]