



**Nota beantwoording zienswijzen**

Ontwerpbestemmingsplan Reeuwijk-Brug ter plaatse van 's-Gravenbroekseweg 18-24

## I Inleiding

De mogelijkheid tot het geven van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Reeuwijk-Brug is bekendgemaakt in "De Kijk op Reeuwijk", Staatscourant, op de gemeentelijke website en op de landelijke site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni 2010 tot en met 28 juli 2010 analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis en is tevens digitaal raadpleegbaar gesteld bij de afdeling Ontwikkeling en via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). De gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bestond uit de mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling te reageren. Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug vastgesteld met uitzondering van de percelen 's-Gravenbroekseweg 18-24. De zienswijzen die betrekking hebben op deze 4 percelen worden in deze nota beantwoording zienswijzen behandeld.

## II Schriftelijke reacties

Over het ontwerpbestemmingsplan Reeuwijk-Brug zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend. Op 4 oktober is het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug vastgesteld met uitzondering van de percelen 's-Gravenbroekseweg 18-24. In deze nota zullen de 3 zienswijzen worden besproken die betrekking hebben op de percelen 's-Gravenbroekseweg 18-24.

### 1. 's-Gravenbroekseweg 20 en 22

Door het vaststellen van het bestemmingsplan in deze vorm wordt het bouwvlak van zijn burens op het perceel 's-Gravenbroekseweg 20 volgens reclamant te ver naar het zuiden geplaatst en wordt het mogelijk om op de erfgrens te bouwen. Ook zal de nieuw te bouwen woning hoger worden dan de woningen in de naaste omgeving, omdat een goothoogte van 5 meter zal worden toegestaan. Als op de erfgrens wordt gebouwd zullen de burens op het erf van reclamant moeten zijn om onderhoud te plegen. Dit is voor reclamant niet acceptabel. Daarnaast verwacht reclamant een sterke vermindering van lichtinval in zijn huis. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan.

Reclamanten heeft er geen moeite mee als het bouwvlak van zijn burens wordt vergroot, mits dat niet zo ver gaat als in het ontwerp is geregeld en mits ook hij de mogelijkheid krijgt om ver uit te bouwen, waarvoor een vergroting van zijn bouwvlak in het bestemmingsplan is vereist. Hij geeft aan tot waar reclamant de uitbreiding van het bouwvlak van de burens acceptabel acht, mits diezelfde grens ook voor hem gaat gelden. Tenslotte vraagt hij zich af waarom de recreatiewoningen aan de zuidkant niet terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Gemeentelijke reactie:

*De woning 's-Gravenbroekseweg 20 is in een bouwkundig slechte staat komen te verkeren door de bouw van een woning op het naastliggende perceel. De eigenaar van de woning 's-Gravenbroekseweg 20 heeft daarom een principeverzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe woning. In februari 2009 heeft de commissie Openbare Ruimte er in principe mee ingestemd om in het ontwerpbestemmingsplan Reeuwijk-Brug een bouwblok op te nemen die de bouw van een nieuwe woning op het perceel 's-Gravenbroekseweg 20 mogelijk maakt. Wel is de aanvrager ervan op de hoogte gesteld dat er zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend kunnen worden. Ook is haar geadviseerd haar bouwplan met de burens te bespreken. Stedenbouwkundig gezien is het fraaier om dezelfde voorgevelrooilijn aan te houden als het naastgelegen perceel. Zeker als ook reclamant een nieuwe woning in deze voorgevelrooilijn wil gaan bouwen. De commissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van 13 september 2010 eveneens de voorkeur uitgesproken voor het bouwen in dezelfde voorgevelrooilijn als reeds eerder aangehouden. Door de bouw van de woning zal inderdaad de lichtinval in het naastgelegen huis op nr. 22 aanzienlijk verminderen. In de vergadering van de commissie Openbare Ruimte van 6 december jl. is het bouwplan op het perceel 's-Gravenbroekseweg 20 opnieuw besproken. De commissie is van mening dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar is als ter hoogte van de huidige woning tot een hogere bouwhoogte wordt gebouwd dan op het achtererf. De achtergevelbouwgrans wordt gelijk getrokken met de achtergevel van het perceel 's-Gravenbroekseweg 18. De voorgevelbouwgrans komt op ongeveer gelijke hoogte te liggen als de huidige voorgevel van de percelen nr. 20 en 22. Het perceel 's-Gravenbroekseweg 22 zal een bouwblok krijgen met een gelijke grootte en bouwhoogte. Korthedshalve wordt verwezen naar bijgaande concept-verbeelding. Het bouwen van een woning met een diepte van 17 meter wordt zo wel mogelijk gemaakt.*

*In het vast te stellen bestemmingsplan zullen ook de recreatiewoningen aan de zuidkant worden opgenomen.*

#### **Conclusie:**

Aan deze zienswijze kan grotendeels tegemoet worden gekomen door het verplaatsen van het bouwblok op nr. 20 naar voren, zodat dezelfde achtergevelbouwgrans wordt aangehouden als bij nr. 18. Het bouwblok op het perceel 's-Gravenbroekseweg 22 zal op de zelfde wijze als het naastgelegen perceel op nr. 20 worden vergroot en verplaatst. De bouwhoogte van het voorste deel wordt vastgelegd op 8 meter terwijl het achterste deel een maximale bouwhoogte krijgt van 3.50 meter (1 bouwlaag). De recreatiewoningen aan de zuidkant worden opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen.

## 2. 's-Gravenbroekseweg 20

Reclamant dient een zienswijze in tegen het verplaatsen en vergroten van het bouwvlak en verruiming van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel 's-Gravenbroekseweg 20. Reclamant vreest vermindering van lichtinval op zijn perceel. Hij vreest voor negatieve gevolgen voor de beplanting op zijn perceel. Bovendien wordt het uitzicht van reclamant ernstig aangetast. Voorts is hij van mening dat de mogelijke bebouwing te ver achter de voorgevelrooilijn is geprojecteerd. De nieuw te bouwen woning komt niet, zoals eerder is aangegeven, op ongeveer gelijke hoogte als de woning van reclamant. Reclamant geeft aan geen bezwaren tegen de nieuwbouw te hebben, echter wel tegen de voorgenomen situering en hoogte. Reclamant geeft aanvullend aan de zienswijze van Arag Rechtsbijstand aan dat er in de commissie OR van 9 februari 2009 niet is geconcludeerd dat er geen planologische bezwaren bestaan tegen een gewijzigd bouwvlak op het perceel 's-Gravenbroekseweg 20. Reclamant verkeert in de veronderstelling dat het bouwplan nog een keer zou terugkomen op de agenda van de commissie.

### Gemeentelijke reactie

*Uit een bezonningsstudie blijkt dat uitsluitend in de ochtend enige schaduw van de nieuw te bouwen woning in de tuin van reclamant aanwezig is. Op dit moment is er ook een schuur aanwezig die voor de nodige schaduw op het perceel 's-Gravenbroekseweg 18 zorgt. Op dit moment is er eveneens al schaduw aanwezig in de tuin van reclamant door de bestaande woning, alleen betreft het een ander deel van de tuin. Vanwege de ligging van de woningen zal de woning op het perceel 's-Gravenbroekseweg 20 meer schaduw hebben van de woning 's-Gravenbroekseweg 18 dan andersom. Vanaf 12.00 uur zal er geen schaduw meer van de nieuw te bouwen woning in de tuin van reclamant zijn. Voor negatieve gevolgen voor de beplanting hoeft dan ook niet gevreesd te worden. De commissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van 13 september 2010 eveneens de voorkeur uitgesproken voor het bouwen in dezelfde voorgevelrooilijn als reeds eerder aangehouden bij de woning van reclamant. In de vergadering van de commissie Openbare Ruimte van 6 december jl. is het bouwplan op het perceel 's-Gravenbroekseweg 20 opnieuw besproken. De commissie is van mening dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar is als ter hoogte van de huidige woning tot een hogere bouwhoogte wordt gebouwd dan op het achtererf. De achtergevelbouw grens wordt gelijk getrokken met de achtergevel van het perceel 's-Gravenbroekseweg 18. De voorgevelbouw grens komt op ongeveer gelijke hoogte te liggen als de huidige voorgevel van de percelen nr. 20 en 22 (zie bijgaande concept-verbeelding). ..*

*Op 2 augustus heeft reclamant, buiten de termijn van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan, een aanvullende zienswijze ingediend.*

*Op 9 februari 2009 is aan de commissie Openbare Ruimte voorgesteld om het bouwblok van de woning 's-Gravenbroekseweg 20 naar achteren te verplaatsen. Hierbij is aangegeven dat er in principe geen planologische bezwaren bestaan om het verzoek positief te waarderen. Met deze opmerking is bedoeld dat, gelet op de structuur van de hele 's-Gravenbroekseweg het in planologisch opzicht voor de gemeente niet bezwaarlijk was om in principe medewerking toe te zeggen aan het verplaatsen van het bouwblok. Dit laat onverlet dat omwonenden bezwaren kunnen hebben tegen het bouwplan. Zoals eerder aangegeven is de zienswijze van reclamant besproken in twee aparte vergaderingen van de commissie Openbare Ruimte. De zienswijze van onder andere reclamant heeft ertoe geleid dat een ander standpunt is ingenomen over de planologische aanvaardbaarheid van het bouwplan voor de bouw van een woning op het perceel 's-Gravenbroekseweg 20. .*

### **Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwblok op nr. 20 wordt in het vast te stellen bestemmingsplan meer naar voren geplaatst. De bouwhoogte van het voorste deel wordt vastgelegd op 8 meter terwijl het achterste deel een maximale bouwhoogte krijgt van 3.50 meter (1 bouwlaag).

## 7. 's-Gravenbroekseweg 24

Reclamant geeft aan dat het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk wordt verkleind ten opzichte van het bouwblok met de bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. De bouw van een schuur naast de woning en een aanbouw met balkon achter de woning wordt op deze wijze onmogelijk gemaakt. In de toekomst wil reclamant de mogelijkheid openhouden om een gelijkvloerse vrijstaande woning te bouwen. Hiervoor zou in 2003 een bouwvergunning zijn verleend. Voorts merkt hij op dat zijn huidige schuur/garage niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is van mening dat hij schade lijdt door het

vaststellen van het bestemmingsplan conform het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is van mening dat een garage/schuur naast de woning het zicht vanaf de 's-Gravenbroekseweg op de plas verbetert. Reclamant verzoekt de raad om in het vast te stellen bestemmingsplan hetzelfde bouwvlak op te nemen als het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Mocht deze aanpassing niet wenselijk zijn dan stelt reclamant voor om het stukje bouwvlak voor de woning te ruilen voor een extra stukje aan de zijkant van de woning.

#### Gemeentelijke reactie

*Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheer- en gebruiksfunctie en staat geen nieuwe grote ontwikkelingen toe. Daarom is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Strak om de bestaande woning 's-Gravenbroekseweg 24 is daarom het bouwblok gelegd. Reclamant geeft aan dat hij bouwplannen heeft voor een schuur en een aanbouw met balkon achter de woning. In het vigerende bestemmingsplan vielen deze bouw mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Over deze bouwplannen is ook al contact geweest met de gemeente. Op 10 september jl. heeft reclamant een reactie op het collegevoorstel naar de commissie Openbare Ruimte gestuurd met daarin een voorstel voor een nieuw bouwblok in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit punt is verder niet behandeld door de commissie. Reclamant stelt voor om het bouwblok te vergroten van 83 naar 130m<sup>2</sup> conform de bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Doordat de vergroting van het bouwblok wordt aangevraagd in de breedte van het perceel is dit niet bezwaarlijk voor de bureu. Voorgesteld wordt om het bouwblok te vergroten volgens het voorstel van reclamant d.d. 10 september 2010. Ook zal het mogelijk worden gemaakt om naast de woning een garage te bouwen zoals eerder met de gemeente besproken. en zal het bouwblok achter de woning met 2 meter moeten worden vergroot zodat op de uitbouw een balkon kan worden geplaatst. De totale grootte van het bouwblok wordt 130m<sup>2</sup>.*

#### **Conclusie:**

Aan deze zienswijze kan deels tegemoet worden gekomen. Het bouwblok wordt in die zin aangepast dat deze achter de bestaande woning wordt verdiept met 2 meter en verder aan de zijgevel conform het kaartje behorende bij de brief aan de commissie Openbare Ruimte d.d. 10 september 2010. Binnen het bouwblok naast de woning zal ook de garage gebouwd kunnen worden.

### **Algehele conclusie**

Aan de hand van de zienswijzen worden in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht:

- Het verplaatsen en vergroten van de bouwblokken 's-Gravenbroekseweg 20 en 22 tot een diepte van 17 meter met aan de voorzijde een maximale bouwhoogte van 8 meter en aan de achterzijde een maximale bouwhoogte van 3.5 meter conform bijgaande concept-verbeelding.
- Het vergroten van het bouwblok op het perceel 's-Gravenbroekseweg 24 met een diepte van 2 meter achter de bestaande woning en verder naast de woning tot een maximale grootte van 130 m<sup>2</sup>.
- De recreatiewoningen achter de woning 's-Gravenbroekseweg 22 worden opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen.