

# Nota beantwoording Zienswijzen

## Ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenbroekseweg 80, Reeuwijk'

Versienummer: 2

Datum behandeling in het college:

Vastgesteld door de raad:

**Zaaknummer:** Z/22/140682 en Z/23/148640



# 1. Inleiding

Bij initiatiefnemer bestaat de wens om het voormalig restaurant aan de 's-Gravenbroekseweg 80 in Reeuwijk, te verbouwen tot een extra woning. Aangezien het restaurant al langere tijd niet meer als zodanig in gebruik is, heeft de locatie reeds een woonbestemming op basis van het geldende bestemmingsplan 'Plassengebied'. Het gebouw is echter verouderd. Om deze reden bestaat het voornemen om het achterste deel van de woning te slopen en ter plaatse een kleine duurzame woning te realiseren. Het voorste gedeelte van de woning, aan de weg gelegen, blijft behouden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is slechts één woning toegestaan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Naar aanleiding hiervan heeft participatie plaatsgevonden met de direct omwonenden van het pand. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 16 februari 2023 tot en met woensdag 29 maart 2023 ter inzage gelegen. In deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn zes zienswijzen ingediend door omwonenden.

Gelet op de Algemene Verordening Gegevensbeheer (AVG) zijn de zienswijzen beantwoord zonder vermelding van adresgegevens. Op deze manier zijn de samenvatting en beantwoording van de reacties niet terug te voeren op persoonsgegevens. In deze Nota beantwoording zienswijzen is gekozen voor beantwoording per zienswijze en niet per thema.

## 2. Zienswijzen

### **Omwonende 's Gravenbroekseweg 80 (1)**

#### *1. Uitzicht en bebouwingsdichtheid*

Het feit dat de oppervlakte en de inhoud aan bebouwing wordt teruggebracht, zorgt niet voor meer openheid in het bebouwingslint. De ruimte die ontstaat in het midden van het perceel (binnenhaven) zal niet of nauwelijks waarneembaar zijn vanaf de weg, omdat deze ruimte achter het voorste woonhuis is gelegen. Temeer wanneer hier in de toekomst een erfafscheiding of bijgebouw wordt geplaatst.

Daarnaast wordt de nieuwbouw gerealiseerd op de plaats van de bestaande garage. Deze garage is 2,5 meter hoog. De voorgenomen tweede woning wordt breder en hoger. Hierdoor ontstaat juist een bebouwingsdichtheid en dit zorgt voor vermindering van openheid in de omgeving. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan geen verbetering is ten opzichte van de bestaande ruimtelijke- en beeldkwaliteit. Bovendien wordt het doorzicht naar het plangebied niet beter, nu de nieuwbouw hoger wordt dan de bestaande garage.

#### Beantwoording

Het feit dat het midden van het perceel (binnenhaven) niet direct zichtbaar is vanaf de weg, door de woning aan de voorkant, is in de bestaande situatie ook het geval. Echter, het slopen van de achterkant van het bestaande gebouw/woning en het realiseren van een binnenhaven, maakt het perceel open vanaf de zijkanten. Ten aanzien van een eventuele toekomstige erfafscheiding geldt, op basis van het geldende- en het ontwerpbestemmingsplan, dat deze voor de voorgevel en buiten het bouwvlak niet hoger mag zijn dan 1 meter, en elders binnen het bouwvlak niet hoger dan 2 meter. Deze maatvoeringen zijn binnen heel Nederland gebruikelijk. Voor bijgebouwen, zoals een garage of schuur, geldt dat deze in beginsel enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen slechts 2 meter van de erfgrans en 5 meter van de oevers worden opgericht. Dit betekent dat er weinig bouw mogelijkheden zijn bij beide woningen.

Voor wat betreft de nieuwe tweede woning die hoger wordt dan de bestaande garage, geldt dat volgens vaste jurisprudentie geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Deze zienswijze heeft echter wel geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De woning wordt gerealiseerd in één bouwlaag met een plat dak, en krijgt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Genoemde maatvoering blijkt uit de verbeelding, in samenhang met artikel 4.2 lid h van de planregels. Daarnaast verdient opmerking dat er vanuit andere plekken meer zal uitzicht ontstaan, doordat bebouwing wordt gesloopt.

Deze zienswijze is deels gegrond geacht.

#### *2. Geen omgevingsdialoog*

In de plantoelichting is in paragraaf 6.3 opgenomen dat het voorgenomen initiatief is besproken met omwonenden, en hiertegen geen bezwaren zouden bestaan. Dit is echter niet juist. Er is namelijk niet met alle omwonenden gesproken, nu bewoner het plan heeft vernomen door berichtgeving in de plaatselijke krant.

#### Beantwoording

Er is met vier verschillende omwonenden gesproken over het voorgenomen plan. Aan hen is kenbaar gemaakt dat een verzoek bij de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingediend om het perceel op te splitsen, het achterste deel (aan de plas) te slopen en hier nieuwbouw op te richten, opdat een tweede woning kan worden gerealiseerd. Er zijn zorgen geuit over enige

geluidsoverlast door de op te richten nieuwbouw. Verder zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt. Dit is vastgelegd in overeenkomsten, welke zijn ondertekend.

Echter, het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan wijkt af van hetgeen eerder aan omwonenden is medegedeeld. Na afloop van termijn van terinzagelegging, is alsnog met omwonenden gesproken.

Opmerking verdient dat participatie niet wettelijk verplicht is.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### *3. Strijd met Toekomstvisie 'Evenwicht in het plassegebied'*

De tweede woning is in strijd met de Toekomstvisie 'Evenwicht in het plassegebied', van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Bovendien brengt de ontwikkeling geen verbetering van de bestaande situatie met zich mee.

#### Beantwoording

In de Toekomstvisie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is opgenomen dat we de bijzondere (natuur)waarden voor de toekomst willen behouden. Daarom is een betere balans nodig tussen natuur, recreatie, leefbaarheid en verkeer. De stelling dat deze ontwikkeling geen verbetering is van de bestaande situatie is hier niet mee in strijd. Voorts is in paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling wél in overeenstemming is met de Toekomstvisie. Daarnaast geldt dat de Toekomstvisie geen juridische status heeft waar rechten aan kunnen worden ontleend.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### *4. Toename verkeersintensiteit*

In de bestaande situatie is de bebouwing in gebruik als één woning. Door het toevoegen van een extra woning, zal de hoeveelheid verkeer op de landelijke 's Gravenbroekseweg toenemen. Dit is in strijd met gemeentelijk beleid, op basis waarvan (gemotoriseerd) verkeer verminderd moet worden in het plassegebied.

#### Beantwoording

In de plantoelichting is in paragraaf 2.3 het thema verkeer onderbouwd. Door het toevoegen van één woning zal het aantal verkeersbewegingen in zeer beperkte mate toenemen. De 's-Gravenbroekseweg heeft voldoende capaciteit om dit op te vangen.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### *5. Formaat tweede woning*

In de plantoelichting wordt de tweede toe te voegen woning omschreven als een 'kleine' woning. Echter, de woning zou een vloeroppervlakte hebben van 155m<sup>2</sup>. Een gemiddelde eengezinswoning in Zuid-Holland heeft een vloeroppervlakte van 120m<sup>2</sup>. De tweede woning kan dan ook niet als 'klein' worden aangemerkt. Daarnaast kan de woning in de toekomst nog uitgebreid worden met een bijbouw, zoals een garage/schuur.

#### Beantwoording

Het totale bestaande bebouwingsvolume van 1669m<sup>3</sup> neemt af. De woning aan de weg behoudt een inhoud van maximaal 575m<sup>3</sup>. De nieuwe tweede woning krijgt een inhoud van maximaal 425m<sup>3</sup> en een oppervlakte van zo'n 263m<sup>2</sup>. Het plangebied van de nieuwe woning is circa 108m<sup>2</sup>. Aangezien de bestaande woningen in de directe omgeving een maximum bouwvolume hebben tussen de 575m<sup>3</sup> en de 900m<sup>3</sup>, kan in dit gebied niet gesproken worden van een 'gemiddelde eengezinswoning in Zuid-Holland'. Ten opzichte van het plassegebied is de nieuwe woning daarom als 'klein' aan te merken.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

#### *6. Toename van stikstofdepositie*

Er is sprake van stikstofdepositie in zowel de aanlegfase, als de gebruiksfase. Dit is in de plantoelichting onterecht ontkend. In de aanlegfase zullen machines worden gebruikt en materialen worden vervoerd. Voor de gebruiksfase geldt dat toename van verkeersintensiteit voor meer stikstofdepositie zorgt.

#### Beantwoording

In de plantoelichting is een onderbouwing gegeven van de stikstofdepositie (paragraaf 4.4.1). Gesteld wordt dat geen toename van stikstofdepositie is te verwachten in de aanleg- en gebruiksfase. Bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt hiervoor een berekening aangeleverd.

Het gebruik van machines en de aanvoer van materialen in de bouwfase kunnen stikstofdepositie met zich meebrengen. Ook verkeersintensiteit kan hieraan een bijdrage leveren.

Deze zienswijze is gegrond. De initiatiefnemer dient een actuele AERIUS-berekening aan te leveren, waarmee kan worden aangetoond dat al dan niet sprake is van stikstofdepositie.

### **Omwonende 's Gravenbroekseweg 80 (2)**

#### *1. Uitzicht, zonlicht en privacy*

Volgens het ontwerpbestemmingsplan is de ligging aan de contour van het achterste bouwvlak ten behoeve van een woning maximaal 425 m<sup>3</sup>, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 8,0 meter. Voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk geldt een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,0 en 5,0 meter. Gelet op de toegestane bouwhoogte voor de tweede woning op het achterste bouwvlak, brengt dit een belemmering in uitzicht, zonlicht en privacy met zich mee.

#### Beantwoording

De aangehaalde maatvoeringen die gelden voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken, zijn niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan maakt immers een nieuwe woning mogelijk, welke als zelfstandig wordt gezien. De tweede te realiseren woning wordt niet aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk bij de bestaande woning aan de voorzijde van het perceel.

Voor wat betreft de nieuwe tweede woning, geldt dat volgens vaste jurisprudentie geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat en op maximale inval van zonlicht. Ten zien van het recht op privacy, is het niet onaannemelijk dat vanuit de nieuwbouwwoning zicht bestaat op de woningen die hiernaast liggen. Hierdoor wordt privacy in enige mate aangetast. Er zal echter geen sprake zijn van een onaantvaardbare inbreuk op de privacy.

Deze zienswijze heeft echter wel geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De woning wordt gerealiseerd in één bouwlaag met een plat dak, en krijgt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Genoemde maatvoering blijkt uit de verbeelding, in samenhang met artikel 4.2 lid h van de planregels. Daarnaast verdient opmerking dat er vanuit andere plekken meer zal uitzicht ontstaan, doordat bebouwing wordt gesloopt. Deze zienswijze is deels gegrond geacht.

#### *2. Geen omgevingsdialoog*

In de plantoelichting is aangegeven dat de omwonenden toestemming hebben gegeven aan het realiseren van het initiatief. Hiervan is echter geen sprake. Het plan is mondeling kenbaar

gemaakt, maar hierbij is niet gesproken over het realiseren van een nieuwe woning, met een maximaal toegestane nokhoogte van 8 meter aan de achterzijde van het perceel tegen de plas aan. Hier is geen mondelinge of schriftelijke toestemming voor gegeven.

#### Beantwoording

Er is met vier verschillende omwonenden gesproken over het voorgenomen plan. Aan hen is kenbaar gemaakt dat een verzoek bij de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingediend om het perceel op te splitsen, het achterste deel (aan de plas) te slopen en hier nieuwbouw op te richten opdat een tweede woning kan worden gerealiseerd. Er zijn zorgen geuit over enige geluidsoverlast door de op te richten nieuwbouw. Verder zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt. Dit is vastgelegd in overeenkomsten, welke zijn ondertekend.

Echter, het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan wijkt af van hetgeen eerder aan omwonenden is medegedeeld. Na afloop van termijn van terinzagelegging, is alsnog met omwonenden gesproken.

Opmerking verdient dat participatie niet wettelijk verplicht is.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

#### *3. Strijd met Gebiedsvisie plasseengebied 2009-2010*

De ontwikkeling is niet gewenst. Bovendien is in de Gebiedsvisie Plassengebied 2009-2010 opgenomen dat *“het verplaatsen van de woning, zomewoning of recreatieverblijf stedenbouwkundige gewenst moet zijn en moet leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse”*. Hiervan is in dit geval geen sprake nu de woning in de richting van de plas wordt verplaatst. In de gebiedsvisie is tevens opgenomen dat *“dit gevolgen heeft voor de beleving van de ruimte van de plas, die bepaald wordt door het ‘decor’, dat in de huidige situatie voornamelijk groen is. Uitgangspunt is dat het groene decor niet teveel gedomineerd gaat worden door bebouwing”*.

#### Beantwoording

Met het ontwerpbestemmingsplan is geen sprake van het verplaatsen van een woning. De woning aan de voorzijde; aan de weg, blijft immers bestaan. Verder zal er een tweede woning worden toegevoegd. Daarnaast neemt de oppervlakte en inhoud van de bebouwing af, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen en natuur.

Ten slotte verdient opmerking dat een gebiedsvisie geen juridische status en daarom kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

#### *4. Bebouwingsdichtheid*

Met het nieuwe bestemmingsplan worden twee kleinere woningen van maximaal 425m<sup>3</sup> mogelijk gemaakt, met een binnenhaven in het midden. De tweede woning op het achterste bouwvlak komt dicht tegen de plas aan te liggen, waardoor er minder ruimte ontstaat tussen de percelen van woningen die aan de achterzijde liggen. Hierdoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### Beantwoording

Aan het begrip van ‘een goede ruimtelijke ordening’ wordt invulling gegeven door te kijken naar de invloed van het initiatief op de omgeving en omgekeerd. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting is onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de omgeving. Er is besloten de tweede, achterste, woning een andere uitstraling te geven waardoor de impact van deze woning op de omgeving wordt verkleind, hiermee wordt mede aan deze zienswijze gehoor gegeven.

### 5. *Strijd met vigerende bestemmingsplan*

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt een kanttekening met betrekking tot vrijstaande bijbehorende bouwwerken: "met in achtname van de maximale inhoudsmaat van de woning". Dit zou betekenen dat het volume van de bouwwerken moet passen binnen het op de plankaart aangeduide 'maximum volume' binnen een bouwvlak. Deze kanttekening is niet meegenomen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Dit doet vermoeden dat het volume van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag worden opgeteld bij het aangeduide maximum volume.

#### Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan mag afwijken van het geldende bestemmingsplan. Verder zijn de regels die gelden voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan maakt immers een nieuwe woning mogelijk, welke als zelfstandig wordt gezien. De tweede te realiseren woning wordt niet aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk bij de bestaande woning aan de voorzijde van het perceel. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan 'Plassengebied' geen maximum bouwvolume opgenomen voor dit perceel. Het ontwerpbestemmingsplan kent wel maximum bouwvolumes, welke gelden per bouwvlak. Dit betekent dat het opgenomen maximum van toepassing is op de woning én de eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### 6. *Planschade*

Doordat met het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een aantasting van uitzicht en privacy, wordt het nabijgelegen perceel minder waard. Om deze rede bestaat een recht op planschade, hetgeen onnodige uitgaven met zich meebrengt voor de gemeente.

#### Beantwoording

De vraag of nabijgelegen percelen van omwonenden minder waard worden door de voorgenomen ontwikkeling en eventueel recht bestaat op planschade, wordt niet beantwoord bij het vaststellen van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeprocedure te worden doorlopen. Daarnaast brengt dit, behoudens procedurekosten, geen onnodige uitgaven met zich mee voor de gemeente. Bovendien is de gemeente wettelijk verplicht om kostenverhaal te regelen. In dit geval is middels een anterieure overeenkomst geregeld dat eventuele planschadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### 7. *Precedentwerking*

Wanneer het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld, brengt dit precedentwerking met zich mee. Dit is onwenselijk voor behoud van een goede ruimtelijk ordening in het plangebied.

#### Beantwoording

Indien sprake is van precedent, dan geldt het gelijkheidsbeginsel. Dit houdt in dat er sprake moet zijn van precies dezelfde situatie. De percelen en bouwwerken dienen in hun ruimtelijke uitstraling zodanig hetzelfde te zijn, dat gesproken kan worden van een gelijke situatie. In de directe omgeving van de gewenste ontwikkeling doet zich niet eenzelfde ruimtelijke situatie voor. Daarom zal de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan geen precedent scheppen. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

## **Omwonende 's Gravenbroekseweg 80 (3)**

### *1. Uitzicht*

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op de plaats waar in de bestaande situatie een garage/berging van 2,5 meter hoog staat. Echter, de tweede nieuwbouwwoning mag tot 8 meter hoog gebouwd worden. Hierdoor zal het uitzicht op het open plangebied tenietgaan.

#### Beantwoording

Voor wat betreft de nieuwe tweede woning, geldt dat volgens vaste jurisprudentie geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Deze zienswijze heeft echter wel geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De woning wordt gerealiseerd in één bouwlaag met een plat dak, en krijgt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Genoemde maatvoering blijkt uit de verbeelding, in samenhang met artikel 4.2 lid h van de planregels. Daarnaast verdient opmerking dat er vanuit andere plekken meer zal uitzicht ontstaan, doordat bebouwing wordt gesloopt.

Deze zienswijze is gegrond geacht.

### *2. Geen omgevingsdialoog*

In de plantoelichting staat vermeld (paragraaf 6.3) dat de initiatiefnemer het plan heeft besproken met omwonenden en dat zij geen bezwaren hebben. Dit is echter onjuist. Er is geen gesprek geweest met de directe burens. Het plan heeft bekend worden door berichtgeving in de plaatselijke krant.

#### Beantwoording

Er is met vier verschillende omwonenden gesproken over het voorgenomen plan. Aan hen is kenbaar gemaakt dat een verzoek bij de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingediend om het perceel op te splitsen, het achterste deel (aan de plas) te slopen en hier nieuwbouw op te richten opdat een tweede woning kan worden gerealiseerd. Er zijn zorgen geuit over enige geluidsoverlast door de op te richten nieuwbouw. Verder zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt. Dit is vastgelegd in overeenkomsten, welke zijn ondertekend.

Echter, het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan wijkt af van hetgeen eerder aan omwonenden is medegedeeld. Na afloop van termijn van terinzagelegging, is alsnog met omwonenden gesproken.

Opmerking verdient dat participatie niet wettelijk verplicht is.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### *3. Bebouwingsdichtheid*

Deze bebouwingsdichtheid strookt niet met het gemeentelijke beleid voor een open omgevingsstructuur in het plangebied.

#### Beantwoording

Het slopen van de achterkant van het bestaande gebouw/woning en het realiseren van een binnenhaven, maakt het perceel open vanaf de zijkanten.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### *4. Toename verkeersintensiteit*

Doordat het ontwerpbestemmingsplan twee woningen mogelijk maakt, neemt de hoeveelheid verkeer toe op de smalle 's Gravenbroekseweg. Dit is in strijd met het gemeentelijke beleid, inhoudende het verlagen van de verkeersintensiteit in het plangebied.



### Beantwoording

In de plantoelichting is in paragraaf 2.3 het thema verkeer onderbouwd. Door het toevoegen van één woning zal het aantal verkeersbewegingen in zeer beperkte mate toenemen. De 's-Gravenbroekseweg heeft voldoende capaciteit om dit op te vangen. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

#### *5. Formaat tweede woning*

Uit de plantoelichting blijkt (paragraaf 1.1) dat er een kleine duurzame woning kan worden (terug)gebouwd. Echter, een 'kleine' woning heeft geen inhoud van 425 m<sup>3</sup>. Er kan beter gesproken worden van een 'ruime' woning.

### Beantwoording

Het totale bestaande bebouwingsvolume van 1669m<sup>3</sup> neemt af. De woning aan de weg behoudt een inhoud van maximaal 575m<sup>3</sup>. De nieuwe tweede woning krijgt een inhoud van maximaal 425m<sup>3</sup> en een oppervlakte van zo'n 263m<sup>2</sup>. Het plangebied van de nieuwe woning is circa 108m<sup>2</sup>. Aangezien de bestaande woningen in de directe omgeving een maximum bouwvolume hebben tussen de 575m<sup>3</sup> en de 900m<sup>3</sup>, kan in dit gebied niet gesproken worden van een 'gemiddelde eengezinswoning in Zuid-Holland'. Ten opzichte van het plangebied is de nieuwe woning daarom als 'klein' aan te merken. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

## **Omwonende 's Gravenbroekseweg 80 (4)**

### *1. Uitzicht en zonlicht*

Gezien de mogelijke ligging en de maximaal toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw op het achterste bouwvlak, brengt dit een belemmering met zich mee voor het uitzicht en bezonning, afhankelijk van een uiteindelijke invulling binnen dit bouwvlak.

Dit heeft allereerst consequenties voor de opbrengst van de zonnepanelen.

Daarnaast zal het unieke uitzicht vanaf de eerste verdieping op de 's-Gravenbroekseplas. Dit heeft verlies van woongenot tot gevolg.

### Beantwoording

Voor wat betreft de nieuwe tweede woning, geldt dat volgens vaste jurisprudentie geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat, en maximale inval van zonlicht. Daarnaast zal er vanuit andere plekken juist meer uitzicht ontstaan, doordat bebouwing wordt gesloopt.

Daarnaast bestaat er geen verplichting om de omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen (ECLI:NL:RVS:2018:3982).

Deze zienswijze heeft echter wel geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De woning wordt gerealiseerd in één bouwlaag met een plat dak, en krijgt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Genoemde maatvoering blijkt uit de verbeelding, in samenhang met artikel 4.2 lid h van de planregels.

Deze zienswijze is deels gegrond geacht.

### *2. Planschade*

Het verlies van uitzicht en bezonning is van invloed op de waarde van de nabijgelegen woning en dus ook op toekomstige verkoop hiervan.

### Beantwoording

De vraag of nabijgelegen percelen van omwonenden minder waard worden door de voorgenomen ontwikkeling en eventueel recht bestaat op planschade, wordt niet beantwoord bij het vaststellen van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeprocedure te worden doorlopen. Daarnaast brengt dit, behoudens procedurekosten, geen onnodige uitgaven met zich mee voor de gemeente. Bovendien is de gemeente wettelijk verplicht om kostenverhaal te regelen. In dit geval is middels een anterieure overeenkomst geregeld dat eventuele planschadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### 3. *Minder ruimte tussen naburige percelen*

De contour van de enkelbestemming 'Recreatie – Natuurwaarden' is gedeeltelijk geprojecteerd op het huidige pad tussen de woning op het perceel 's-Gravenbroekseweg 80 en het nabijgelegen perceel. Hierdoor wordt de toegang tot de parkeerplekken smaller (van circa 6,18 meter naar 4,64 meter). Op basis van de NEN 2443, tabel 4A, is dit onvoldoende breed om normaal in te kunnen parkeren. Een oplossing hiervoor kan bestaan uit het inkorten van de voorgenomen binnenhaven tot de huidige bebouwingsgrens, zodat er een parkeerweg overblijft van minimaal 6,0 meter.

#### Beantwoording

Binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk wordt gewerkt met de Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom (CROW-richtlijn). De ASVV houdt 6 meter rijbaan aan bij haaksparkeren bij vakken van 2,5 meter breed. Voorts geldt dat het privaat 'eigen' terrein betreft, waardoor de gemeente enkel een adviserende rol heeft.

De bestemmingsgrens 'Recreatie – Natuurwaarden' is enigszins aangepast. Zo is de diepte van de haven aangepast aan de huidige zijgevel van de woning op dit perceel, om geen veranderingen aan te brengen in de ruimte om in en uit te kunnen parkeren in de tegenoverleg parkeervlakken behorende tot de nabijgelegen woning. Daarnaast is de breedte geoptimaliseerd qua ligging en de oriëntatie is meer afgestemd op de oriëntatie van de aanwezige bebouwing en bouwgrenzen.

Deze zienwijze is deels gegrond geacht.

### 4. *Strijd met vigerende bestemmingsplan*

De ligging aan de contour van het achterste bouwvlak ten behoeve van een woning is maximaal 425 m<sup>3</sup> met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 8,0 meter. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,0 en 5,0 meter.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is met betrekking tot vrijstaande bijbehorende bouwwerken de volgende kanttekening geplaatst: "*met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de woning*". Dit betekent dat het volume van deze bouwwerken moet passen binnen het op de plankaart aangeduide 'maximum volume' binnen een bouwvlak. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is deze kanttekening achterwege gelaten. Dit doet vermoeden dat het volume van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag worden opgeteld bij het aangeduide 'maximum volume'.

#### Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan mag afwijken van het geldende bestemmingsplan. Verder zijn de regels die gelden voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan maakt immers een nieuwe woning mogelijk, welke als zelfstandig wordt gezien. De tweede te realiseren woning wordt niet

aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk bij de bestaande woning aan de voorzijde van het perceel. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan 'Plassengebied' geen maximum bouwvolume opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan kent wel maximum bouwvolumes, welke gelden per bouwvlak. Dit betekent dat het opgenomen maximum van toepassing is op de woning én de eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

## **Omwonende 's Gravenbroekseweg 80 (5)**

### *1. Uitzicht*

Gezien de mogelijke ligging van de tweede woning en het de maximaal toegestane bouwhoogte, brengt dit een belemmering met zich mee voor het uitzicht, afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het bouwvlak. Op dit moment is er vanuit verschillende plekken in de woning een lang uitzicht (minimaal 150m). Dit uitzicht en de beleving van de ruimte zal met een woning van 8 meter hoog op afstand van circa 30 meter, aanzienlijk worden beperkt.

### Beantwoording

Voor wat betreft de nieuwe tweede woning, geldt dat volgens vaste jurisprudentie geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Deze zienswijze heeft echter wel geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De woning wordt gerealiseerd in één bouwlaag met een plat dak, en krijgt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Genoemde maatvoering blijkt uit de verbeelding, in samenhang met artikel 4.2 lid h van de planregels. Daarnaast verdient opmerking dat er vanuit andere plekken meer zal uitzicht ontstaan, doordat bebouwing wordt gesloopt.

Deze zienswijze is deels gegrond geacht.

### *2. Strijd met vigerende bestemmingsplan*

De ligging aan de contour van het achterste bouwvlak ten behoeve van een woning is maximaal 425 m<sup>3</sup> met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 8,0 meter. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,0 en 5,0 meter.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is met betrekking tot vrijstaande bijbehorende bouwwerken de volgende kanttekening geplaatst: "*met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de woning*". Dit betekent dat het volume van deze bouwwerken moet passen binnen het op de plankaart aangeduide 'maximum volume' binnen een bouwvlak. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is deze kanttekening achterwege gelaten. Dit doet vermoeden dat het volume van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag worden opgeteld bij het aangeduide 'maximum volume'.

### Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan mag afwijken van het geldende bestemmingsplan. Verder zijn de regels die gelden voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan maakt immers een nieuwe woning mogelijk, welke als zelfstandig wordt gezien. De tweede te realiseren woning wordt niet aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk bij de bestaande woning aan de voorzijde van het perceel. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan 'Plassengebied' geen maximum bouwvolume opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan kent wel maximum bouwvolumes, welke gelden per bouwvlak. Dit betekent dat het opgenomen maximum van toepassing is op de woning én de eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

## **Omwonende 's Gravenbroekseweg 80 (6)**

### *1. Privacy*

Met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt het mogelijk om twee zelfstandige woningen te realiseren. Eén woning wordt vlakbij ons perceel gebouwd. Hierdoor bestaat de vrees voor inkijk in de woning, vanuit de nieuwe woning. Daarmee wordt inbreuk gemaakt op de privacy.

#### Beantwoording

Ten aanzien van het recht op privacy, is het niet onaannemelijk dat vanuit de nieuwbouwwoning zicht bestaat op de woningen die hiernaast liggen. Hierdoor wordt privacy in enige mate aangetast. Er zal echter geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

### *2. Planschade*

De angst bestaat dat de waarde van de woning daalt, doordat er een nieuwe woning dicht tegen de bestaande nabijgelegen woning kan worden gebouwd.

#### Beantwoording

De vraag of nabijgelegen percelen van omwonenden minder waard worden door de voorgenomen ontwikkeling en eventueel recht hebben op planschade, wordt niet beantwoord bij het vaststellen van een 'nieuw' bestemmingsplan. Hiervoor dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeprocedure te worden doorlopen.

### *3. Precedentwerking*

Als met het plan wordt ingestemd, wordt er een precedent geschept. In dat geval ontstaat het recht om de eigen woning ook te splitsen en uit te breiden naar twee woningen. Momenteel is reeds een woning van 650m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 50m<sup>2</sup> toegestaan.

#### Beantwoording

Indien sprake is van precedent, dan geldt het gelijkheidsbeginsel. Dit houdt in dat er sprake moet zijn van precies dezelfde situatie. De percelen en bouwwerken dienen in hun ruimtelijke uitstraling zodanig hetzelfde te zijn, dat gesproken kan worden van een gelijke situatie. In de directe omgeving van de gewenste ontwikkeling doet zich niet eenzelfde ruimtelijke situatie voor. Daarom zal de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan geen precedent scheppen. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.