

## Beantwoording inspreekreactie Grasjuffer 20/22 (De Vries/Baas)

Raadsvergadering 13 mei 2014 – vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Rietwijk Zuid

De vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan stond aanvankelijk geagendeerd op de raadsvergadering van 22 april. Twee bewoners van de Grasjuffer hebben aangegeven tijdens de raadsvergadering te willen inspreken. Op basis van de notitie die daarbij naar de griffie is gestuurd is besloten om met betrokkenen in overleg te gaan. Op 25 april heeft de wethouder samen met twee ambtenaren de situatie ter plekke met omwonenden besproken. In deze notitie worden de bezwaren toegelicht en wordt voorgesteld om het bouwvlak te wijzigen om betrokkenen tegemoet te komen.



### Het bezwaar:

De bewoners van Grasjuffer 20 en 22 (groene arcering) vinden dat hun uitzicht over het natuurgebied De Onlanden beperkt wordt door vergroting van het bouwvlak op het zuidelijk gelegen eiland De Oeverlibel. Het bezwaar richt zich specifiek op het vergrote bouwvlak ter hoogte van nummer 19.

Het rood ingetekende bouwvlak is de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan, de grijze belijning is het bouwvlak van het vigerende plan van 2008.



### De oude situatie (het vigerende plan):

In het vigerende plan van 2008 is er 205 m<sup>2</sup> beschikbaar als bouwvlak voor een nieuwe woning. De aanduiding W2 geeft aan dat de woning vrijstaand en met lessenaars-dak dient te worden gebouwd.

In het proces van totstandkoming van nieuwe uniforme en flexibelere bouwregels en in gesprekken met de marktpartijen, is dit bouwvlak als te krap aangegeven. Dit gold niet alleen voor dit bouwblok maar voor alle randwoningen met uitzicht richting het natuurgebied.

*In dit vigerende plan is een vrijstelling opgenomen om buiten het bouwvlak, tot een omvang van 80m<sup>2</sup>, bijgebouwen en aan- of uitbouwen te realiseren.*

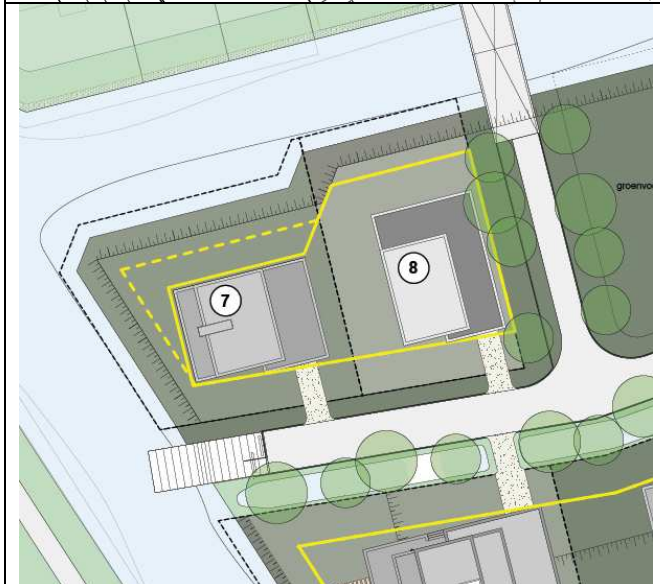
*In het vigerende plan is de bouwhoogte voor w1 en w2 bepaald op 12 meter.*



#### De nieuwe situatie:

In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak verruimd met 238 m<sup>2</sup>. Aan de zijde van de Grasjuffer is het bouwvlak met 10 meter verruimd in westelijke richting naar de Madijk. Hiermee wordt een acceptabel bouwvlak gerealiseerd voor een vrijstaande woning.

Daarbij is bepaald dat deze woning in de voorgevellijn dient te worden gebouwd, zodat de woning *niet* op de achterzijde van het perceel aan de kant van de Grasjuffer kan worden gebouwd (zie ook het volgende kader: verkaveling van de projectontwikkelaar).



#### Verkaveling projectontwikkelaar (PC Vastgoed):

De verkaveling van de ontwikkelaar laat zien dat de nieuwe woning aansluit op de voorgevellijn. Het grijze deel linksachter de woning is een veranda/terras. De bouwhoogte van deze woning is beperkt tot maximaal 8,5 meter. In het vigerende uitwerkingsplan is een hoogte van 12 meter mogelijk.

#### Voorstel gewijzigde vaststelling:

*Om de betrokkenen tegemoet te komen wordt voorgesteld om het bouwblok langs de geplande woning (nr. 7) te leggen. E.e.a. zoals links is afgebeeld. Hiermee wordt het bouwblok (gele omlijning) met ca. 100 m<sup>2</sup> verkleind.*

*De ontwikkelaar kan instemmen met deze aanpassing. Een verdere verschuiving van de bouwgrans is niet wenselijk omdat de kavel daarmee te klein wordt voor de te realiseren woning. De ruimtelijke situering van het pand en de functionaliteit van deze kavel zou daarmee te sterk worden aangetast. Ook een vermindering van de regel om minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te bouwen is niet wenselijk. De naastgelegen kavel is reeds door de ontwikkelaar verkocht. Dichter op de perceelsgrens bouwen leidt tot nadelige schaduwwerking. Een verschuiving van de kavel is niet meer mogelijk.*

#### Algemeen

- De woningen op de Grasjuffer zijn zuidelijk georiënteerd op de kavels; voor wat betreft het uitzicht op het in (zuid)westelijk gelegen natuurgebied kunnen op grond van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan geen rechten worden ontleend. Er bestaat in het algemeen -op basis van jurisprudentie- geen blijvend recht op vrij uitzicht.
- Indien appelland van mening is dat hij als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan planschade leidt, dan kan hij na de vaststelling van het bestemmingsplan de gemeenteraad vragen om deze schade te vergoeden. De gemeente zal vervolgens onderzoeken in hoeverre appelland recht heeft op een vergoeding van eventuele planschade.
- Wij zijn van mening dat de beperking van het zicht als gevolg van het verruimde bouwvlak tot een minimum is beperkt door de volgende maatregelen:
  - o de bouwhoogte is verlaagd van 12 m (vigerende plan) naar 8,5 m
  - o de woningen moeten worden gebouwd in de gevellijn (daardoor geen plaatsing achterop het perceel)
  - o verkleining van het bouwvlak op De Oeverlibel aan twee zijden.

