

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk
inlichtingen bij
doorkiesnummer

19.071701
M.C. de Hoog
(070) 326 11 21

ARCHIEFEXEMPLAAR

AKKOORD			
OPGAVE MAN.	DOMEIN MAN.	Portef. Houder	DIR.

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Beantwoording inspraakreactie
voorontwerpwijzigingsplan Sir Winston
Churchilllaan 1023a

datum
bijlage(n)

Geachte,

U heeft een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpwijzigingsplan "Sir Winston Churchilllaan 1023a". Hieronder wordt eerst uw inspraakreactie samengevat en daaronder staat de reactie daarop vanuit de gemeente. Vervolgens wordt de vervolgprocedure toegelicht.

Uw inspraakreactieNiet op hoogte gesteld

U bent woonachtig aan de Duin en Kruidberg in Rijswijk en u geeft aan dat u gezien de situering één van de belanghebbende in het voorliggende voorontwerpwijzigingsplan bent. U heeft voornoemde woning gekocht in augustus 2016 na in overleg met AM vastgestelde wijzigingen (o.a. additionele tuindeuren in de zijgevel) aan de woning zodanig dat er sprake is van een functionele tuin op dit perceel grenzend aan de Hilverbeek. U bent niet actief geïnformeerd door AM over het gegeven dat op de kavel van de Sir Winston Churchilllaan 1023a de mogelijkheid berust om daar meer woningen op te ontwikkelen. U heeft bij de aankoop van de woning het vrije uitzicht over het groen (voornamelijk ook weide) van de kavel van de Sir Winston Churchilllaan 1023a in acht genomen. In september 2017 heeft u de woning betrokken en in oktober 2017 werd te koop aangeboden woning van de Sir Winston Churchilllaan 1023a bekend en vernam u in de verkooptekst dat onder bepaalde voorwaarden hier 3 woningen gebouwd mogen worden. U heeft medio 2018 kennis genomen van het plan voor de kavel aan de Sir Winston Churchilllaan 1023a waaruit bleek dat bestaande beschoeiing en kavelpeil gehandhaafd blijven en de te realiseren woningen op gerede afstand van Duin en Kruidberg komen.

Rooilijn

In het voorontwerpwijzigingsplan wordt aangegeven dat voor de nieuw te realiseren woning aan de Hilverbeek idealiter de rooilijn van de huidige woning op het perceel van Sir Winston Churchilllaan 1023a wordt doorgetrokken. Echter wordt voorgesteld om de rooilijn enkele meters in oostelijke richting op te schuiven. U verzoekt om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woning aan de Hilverbeek op het kavel Sir Winston Churchilllaan 1023a blijvend te hanteren zodanig dat de rooilijn van de nieuwe woning gelijk is aan de bestaande woning conform het in het voorontwerpwijzigingsplan in eerste instantie geschetste. U bent van mening dat het voorgestelde in oostelijke richting te verschuiven rooilijn extra afbreuk doet aan het vrije uitzicht dat toch al reeds beperkt wordt met de ontwikkeling van de woning aan de Hilverbeek op de kavel van de Sir Winston Churchilllaan 1023a. Door de rooilijn in oostelijke richting te verschuiven haalt volgens u de eenheid uit de indeling van de kavel van de Sir Winston Churchilllaan 1023a en heeft daarmee nadelig effect op de beeldkwaliteit vanaf de Duin en Kruidberg op de desbetreffende kavel (omliggend zijn wel duidelijke lijnen gehanteerd). Het in oostelijke richting verschuiven van de rooilijn beïnvloedt nadelig het gebruik

van de functionele tuin grenzend aan de Hilverbeek van de Duin en Kruidberg door additionele beschaduwing in het voor- en naseizoen.

Maaiveld

Uit contact met de koper van de kavel aan de Sir Winston Churchilllaan 1023a na bekendmaking van het voorontwerp wijzigingsplan is gebleken dat de Wonen – 2 bestemming van toepassing is op maaiveld en maaiveld gelijk staat aan de hoogte van de Hilverbeek. Het verhogen van het maaiveld beïnvloedt nadelig het gebruik van de functionele tuin grenzend aan de Hilverbeek van de Duin en Kruidberg door additionele beschaduwing in het voor- en naseizoen. U verzoekt om de huidige maaiveldhoogte te handhaven.

Beantwoording inspraakreactie

Niet op de hoogte gesteld

Ten tijden van de aankoop van uw woning was het bestemmingsplan “Eikelenburg”, met daarin op het perceel rustende wijzigingsbevoegdheid, reeds in werking getreden. In het kader van deze wijzigingsbevoegdheid is al beoordeeld dat de 2 woningen ruimtelijk gezien passend zijn en geen onevenredige hinder veroorzaken naar zijn omgeving.

De ontwikkelaar heeft niet de plicht om kopers van de aan deze bevoegdheid grenzende kavels op de planologische mogelijkheden van deze kavel te wijzen. In het kader van de algemene onderzoeksverplichting voor de koper (in het kader van de aankoop van een woning) hadden deze mogelijkheden bekend kunnen zijn.

Rooilijn

Per abuis komt de tekst in paragraaf 2.2 van de toelichting niet overeen met de afbeelding van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De afbeelding van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarin de rooilijn op het kavel Sir Winston Churchilllaan 1023a gelijk is aan de bestaande woning, was achterhaald. Voor een optimaal gebruik van de kavel is het wenselijk om de rooilijn wat meer naar het oosten op te schuiven. Hierdoor bevindt de privéruimte van de kavel zich meer aan de westzijde van de woning. De verschuiving van de rooilijn past ook prima binnen het occupatiepatroon. De rooilijnen langs de Hilverbeek verspringen voortdurend zoals in onderstaande afbeelding te zien is. Hierdoor is er ruimtelijk gezien geen bezwaar tegen het verschuiven van de rooilijn.



Uiteraard is er gekeken of de afstand tussen uw woning en de nieuwe woning niet te smal wordt en het vrije uitzicht onevenredig wordt belemmerd. Langs de Hilverbeek hebben woningen soms een afstand van circa 11 meter tot elkaar. De afstand tussen uw woning en de nieuwe woning wordt circa 18 meter. Dit komt overeen met een normale stadsstraat en is in algemene zin een ruime maat voor vrijstaande woningen in een nieuwe wijk.

Er wordt niet verwacht dat het vrije uitzicht onevenredig wordt belemmerd. Door de woning, zoals u verzoekt, meer naar het westen te schuiven ontstaat nagenoeg niet meer zicht (zie afbeelding hieronder). Hierdoor is het niet noodzakelijk om de rooilijn gelijk aan de bestaande woning te leggen.



Maaiveld

Op dit moment ligt de kavel lager dan het aangrenzende kavel waar de bestaande woning op staat en lager dan de kavels van de hele wijk Eikelenburg. Voor de bruikbaarheid van de kavel, nu nat en drassig, is het wenselijk om de kavel op te hogen. Dit mag tot de hoogte van de bestaande omliggende kavels van de wijk Eikelenburg. Dit is dus lager dan de ligging van de Hilverbeek aangezien deze op een dijkje ligt. Na ophoging sluit de kavel ruimtelijk netjes aan op zijn omgeving.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zien wij geen aanleiding om het wijzigingsplan inhoudelijk aan te passen. Wel zal paragraaf 2.2 van de toelichting worden aangepast zodat de tekst en de afbeelding met elkaar overeenkomen.

Terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan

De volgende stap is het ter inzage leggen van het ontwerp wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan "Sir Winston Churchilllaan 1023a" (inclusief bijlagen) ligt met ingang van vrijdag 29 november 2019 tot en met donderdag 9 januari 2020 ter inzage bij de balie Publieksvoorlichting in de hal van het Stadhuis, Bogaardplein 15 te Rijswijk. De balie is op dinsdag t/m donderdag geopend van 9:00 uur tot 17:00 uur en op maandag en vrijdag van 9:00 uur tot 12:00 uur. De pdf-stukken zijn in te zien via www.rijswijk.nl/projecten/wpswchurchill1023a/. De digitale stukken (IMRO-gecodeerd) kunt u bekijken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op die website kunt u het beste zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.wpswchurchill1023a-ON01.

Indienen zienswijze

Gedurende de termijn kan een ieder een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan sturen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk, t.a.v. M.C. de Hoog, postbus 5305, 2280 HH Rijswijk. Ook het indienen van een mondelinge zienswijze op het wijzigingsplan is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de terinzagelegging, een telefonische afspraak te worden gemaakt met mevrouw M.C. de Hoog via (070) 326 1121 (aanwezig op maandag, woensdag en donderdag).

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen