



Zaaknummer: 2013/32228
Referentie: 2014/13568

Raadsbesluit nr. 8

Betreft: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Ter Borch, Rietwijk Zuid'

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 april 2014;

overwegende

- dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan "Ter Borch, Rietwijk Zuid" te Eelderwolde" vanaf 24 januari 2014 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging 5 zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat de inhoud van de zienswijzen en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de "Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Ter Borch, Rietwijk Zuid' welke aan dit besluit is gehecht en wordt geacht van dit besluit deel uit te maken;
- dat de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aantal inhoudelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan;
- dat het bestemmingsplan is opgesteld ter ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, als bedoeld in bijlage I onder punt 3.1 van de Crisis en herstelwet (bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied);

gelet op artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en bijlage I onder punt 3.1 van de Crisis- en herstelwet;

B E S L U I T:

1. De "zienswijzennota Ter Borch, Rietwijk Zuid" en de notitie beantwoording inspreekreactie Grasjuffer 20/22 met de daarin opgenomen wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan "Ter Borch, Rietwijk Zuid" vast te stellen met in acht name van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitplan;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vries, 13 mei 2014

De raad voornoemd,

P. Adema,

voorzitter

J.L. de Jong,

griffier

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 bouwblok 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 m² 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 bouwblok 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 80m², bijgebouwen en aan- of uitbouwen te realiseren.

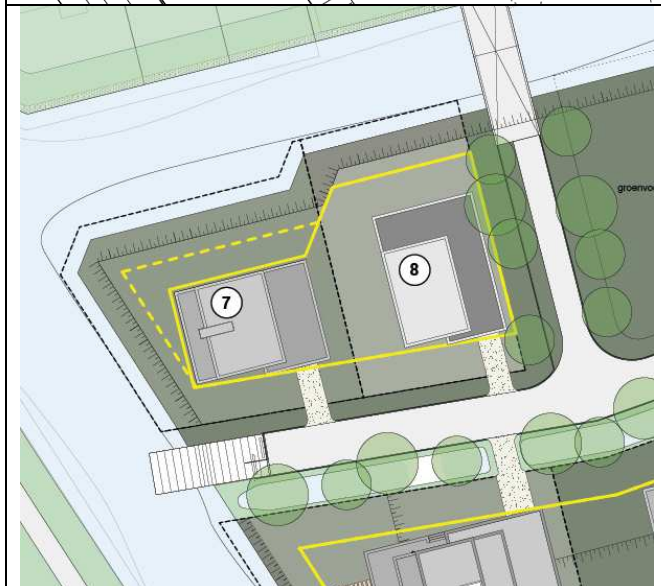
In het vigerende plan is de bouwhoogte voor w1 en w2 bepaald op 12 meter.



De nieuwe situatie:

In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak verruimd met 238 m². 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 m² 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.

gemeente
Tynaarlo



Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan en
Beeldkwaliteitplan
Ter Borch, Rietwijk Zuid

Gemeente Tynaarlo
april 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Indieners van een zienswijze	3
3. Overzicht ingediende zienswijzen en reactie gemeente.	4
4. Wijzigingen.....	12
4.1. Wijzigingen in de regels	
4.2. Wijzigingen op de verbeelding	
4.3. Wijzigingen in de toelichting	
4.4. Wijzigingen in het beeldkwaliteitplan	
5. Juridisch kader.....	14
Bijlagen:.....	15
1. Overzichtskaart indieners zienswijzen	
2. Kavelkaart eiland De Oeverlibel	

1 Inleiding

Er komen ruimere mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen in Rietwijk Zuid van de woonwijk Ter Borch in Eelderwolde. De ontwikkeling van Rietwijk Zuid is gestart. De eerste kavels zijn verkocht en de eerste woningen worden gebouwd. Uit diverse marktsignalen blijkt nu dat de bouwregels vrij gedetailleerd zijn en niet meer passen bij de huidige marktomstandigheden. De gemeente wil inspelen op deze signalen en meer flexibiliteit bieden. Dat gebeurt door o.a. verschillende kapvormen, ruimere bouwvlakken en andere nokrichtingen mogelijk te maken. De regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan moeten hiervoor worden aangepast.

Ontwerp-bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk Zuid

In het nieuwe bestemmingsplan blijven de contouren van de eilanden van het uitwerkingsplan uit 2008 ongewijzigd, zoals de omvang en situering van de wooneilanden, waterpartijen en ontsluitingen. Alleen de regels voor de te bouwen woningen worden gewijzigd.

Beeldkwaliteitplan Rietwijk Zuid

Het beeldkwaliteitplan zal het uitgangspunt voor de welstandstoetsing van bouwplannen zijn. Het bevat daarom onder andere de welstandscriteria voor de verschillende woningtypes die in de Rietwijk zullen worden gebouwd. Deze hebben bijvoorbeeld betrekking op de ligging en situering, de massa, de vormgeving, de detaillering, de te gebruiken materialen en kleurstellingen van de woningen. Een beeldkwaliteitplan beschrijft naar de toetsingskader voor welstand eveneens de openbare ruimte. De ontwerpen van de woningen en de openbare ruimte bepalen immers samen de sfeer in een specifieke woonomgeving. Voor het beeldkwaliteitplan is de inspraakverordening van de gemeente Tynaarlo van toepassing. Iedereen kan hierop reageren.

Het beeldkwaliteitplan en het ontwerp-bestemmingsplan 'Ter Borch, Rietwijk Zuid' hebben vanaf vrijdag 24 januari 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries. De tervisielegging heeft plaatsgevonden conform de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de inspraakverordening en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

2 Indieners van een zienswijze

Gedurende de termijn van ter inzage legging, konden belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo.

De gemeente heeft schriftelijke zienswijzen ontvangen van:

1. P. Baas en M. Broers, De Grasjuffer 20, 9766 PV Eelderwolde
- *zienswijzen op het bestemmingsplan*
2. T. de Boer en N. de Boer – Veger, De Grasjuffer 18, 9766 PV Eelderwolde
- *zienswijzen op het bestemmingsplan*
3. M.H. de Vries, De Grasjuffer 22, 9766 PV Eelderwolde
- *zienswijzen op het bestemmingsplan*
4. D. Kneppel,, De Grasjuffer 33, 9766 PV Eelderwolde
- *zienswijzen op het bestemmingsplan en op het beeldkwaliteitplan*
5. E. Hoppenbrouwer en N. Hoppenbrouwer, Willem Plojterlaan 23, 9766 PL Eelderwolde
- *zienswijzen op het beeldkwaliteitplan*

De zienswijzen konden worden ingediend vanaf 24 januari maart tot en met donderdag 6 maart 2014, waarbij volgens de jurisprudentie de datum van verzending doorslaggevend is. Alle reacties zijn op tijd ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk. De locaties van de indieners een zienswijze zijn op een kaartje aangegeven. Deze is als bijlage bij deze notitie opgenomen.

De overleginstanties, waaronder Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest, hebben in een reactie aangegeven goedkeuring te verlenen aan de (gewijzigde) inhoud van het bestemmingsplan.

Overzicht ingediende zienswijzen en reactie gemeente

Hieronder worden de ontvangen reacties per zienswijze weergegeven en van een reactie voorzien. De reactie van de gemeente is daarbij als grijs gearceerd weergegeven.

2.1 Zienswijzen

Zienswijze 1: P. Baas en M. Broers

Bij deze protesteren wij tegen het nieuwe ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan voor Rietwijk Zuid (NL.IMRO.17.30.BPTerborghRWZuid-0301). Deze is per 24-01-2014 ter inzage.

In de toelichting bij het plan is als reden voor de wijziging van het planologische kaders aangegeven dat de oude plannen te strikte regels bevatten over de situering van de woningen (in de gevellijn), de dakhelling en de nokrichting. De gemeente wil vanwege de gewijzigde marktomstandigheden meer flexibiliteit bieden. Met het nieuwe plan voor het zuidelijke deel van Rietwijk biedt de gemeente meer ruimte voor de situering en afdekking van de woningen.

Wat ontbreekt er aan deze motivatie:

- Een onderbouwing dat de marktomstandigheden dusdanig zijn dat een ingreep in het planologische kader noodzakelijk is. Er wordt namelijk geen nadere (financiële / cijfermatige) onderbouwing gegeven. Uit de verkoopgegevens op de gemeentelijke website blijkt bijvoorbeeld dat van de 16 vrije kavels er inmiddels 75% in opties is genomen dan wel verkocht is. Dit heeft plaatsgevonden toen het oude planologische regiem nog geldig was. Ook ontbreekt een motivatie waarom de nieuwe regels wel zouden leiden tot een toename van de verkoop.
Bekend is dat de ontwikkelaar van het eiland De Oeverlibel inmiddels een product op de markt gezet heeft dat alleen past binnen de nieuwe regels. Daarmee is niet gezegd dat er binnen de oude regels geen product denkbaar is, dat ook goed te verkopen is. Daarbij speelt natuurlijk de verkoopprijs een rol, die ingegeven is door bouwkosten en grondprijs.
- Een ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing /analyse waarin de wijzigingen inhoudelijk nader onderbouwd worden. Het lijkt er op dat de wijzigingen enkel het doel van de verkoop dienen en geen ruimtelijke grondslag hebben. Daarbij is het ook van belang te vermelden dat het Beeldkwaliteitplan voor de Rietwijk in **januari 2013** door de Raad is vastgesteld en er toen juist gekozen is voor dit beeldkwaliteitskader, zonder daarbij het bestemmingsplan te herzien. Met andere woorden, de inhoud van het gemeentelijke beleid is nog erg actueel.

A. Beantwoording aangaande de motivatie:

Het gehele plan Rietwijk Zuid zal ca. 140 woningen gaan omvatten. Het is juist dat inmiddels van de 16 kavels op De Grasjuffer 75% in optie is genomen dan wel is verkocht. Echter in zijn algemeenheid geldt dat het aantal verkopen op de woningmarkt is de afgelopen jaren in heel Nederland flink is verminderd, dat geldt ook voor de gemeente Tynaarlo. Specifiek voor Ter Borch werden er in 2008 nog 105 woningen verkocht, in 2013 was dit aantal terug gelopen naar 16 woningen. Dit geldt voor de particuliere kavels die door de gemeente worden uitgegeven, alsmede de projectmatige kavels..

In het vigerende bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Rietwijk" (vastgesteld in april 2008) zijn de bouwregels zeer gedetailleerd omschreven. Voorbeelden hiervan zijn de voorgeschreven nokrichting, beperkingen in de dakvorm en dakhelling en de vaste positionering van de woning in de voorgevellijn. Ook blijkt de omvang van een aantal bouwvlakken te beperkt te zijn. In de tijdsgeest van 2008 werden deze bouwregels dankzij de gunstige marktomstandigheden niet als belemmerend ervaren, want plannen kwamen eenvoudig tot uitvoering. Dat is in de huidige tijd niet meer het geval en diverse projectontwikkelaars en woningmakelaars hebben aangegeven dat de bouwregels een beperkend effect hebben op de marktkansen. Daarom is besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen dat beter aansluit bij de huidige marktomstandigheden. Dat

gebeurt door met name verschillende kapvormen, ruimere bouwvlakken en andere nokrichtingen toe te staan.

Het Beeldkwaliteitplan van de Rietwijk is inderdaad nog erg actueel. Toch wordt dit nu opnieuw aangepast, met als voornaamste reden dat een fout wordt hersteld. In het beeldkwaliteitplan uit 2008 was voor de grootste groep woningen diverse dakvormen mogelijk. In het plan van januari 2013 blijkt echter alleen een zadeldak mogelijk te zijn. Het geconstateerde verschil is nooit de bedoeling geweest en die fout wordt nu hersteld.

Met de wijziging wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de huidige bewoners. Wij als bewoners van De Grasjuffer 20 hebben juist onze kavel gekozen vanwege de ligging aan een speelveld. Het kan niet zo zijn dat het speelveld zomaar verdwijnt en er een groot huis wordt neergezet.

Wat zien wij graag aangepast:

- De bouwvlakken op de verbeelding zijn opgerekt richting de bestemming water. Specifiek doelen wij hierbij op het bouwvlak van de noordwestelijke hoekkavel bij de Oeverlibel, waardoor ons uitzicht naar het natuurgebied zeer beperkt wordt. Wij verzoeken u deze aan te passen conform de oude plankaart. Ditzelfde geldt voor het bouwvlak van De Grasjuffer 41 en 43.
B. Beantwoording: *In de nieuwe verbeelding zijn de bouwvlakken nu op een eenduidige en uniforme wijze weergegeven. Dit houdt in dat er voor alle kavels op De Grasjuffer en het noordelijke deel van De Oeverlibel een afstand van 5 m is gehanteerd tussen het bouwvlak en de waterkant. Deze weergave van bouwvlakken op De Oeverlibel zal geen gevolgen hebben voor het uitzicht richting het natuurgebied, want voor De Oeverlibel zullen de woningen moeten voldoen aan het bouwen in de gevellijn. Zie ook beantwoording onder D.*
- In het oude plan bestond er geen mogelijkheid tot het bouwen met een platte afdekking. Het nieuwe bestemmingsplan biedt die mogelijkheid tot 3 lagen. Hiermee neemt de bouwmassa van woningen toe. Wij verzoeken u dit aan te passen door het stellen van een maximum percentage van 40% aan bebouwing van de derde verdieping ten opzichte van de bebouwing op het grondoppervlakte (hoofdgebouw).
C. Beantwoording: *In de regel 5.2.1. lid f van het Ontwerp Bestemmingsplan staat dat de bouwhoogte van plat afgedekte woningen niet meer mag bedragen dan 10 meter. In het vigerende uitwerkingsplan uit 2008 staat onder artikel 3.3.1.1. aangegeven dat de maximale dakhoogte van hoofdgebouwen 12 meter mag bedragen. Om de bouwmassa van platafgedekte woningen te beperken, wordt nu voorgesteld om de maximale bouwhoogte te beperken tot 8,5 meter. Dit is een verlaging van 3,5 meter ten opzichte van het vigerende uitwerkingsplan.*
- In het oude plan is voorgeschreven dat de voorgevel (gedeeltelijk) gebouwd moest worden in de gevellijn. In het nieuwe plan is in algemene zin gesteld dat woningen in het bouwvlak geplaatst moeten worden. Consequentie hiervan is dat de woningen verder richting de achtererfgrens gebouwd kunnen worden en dus dichterbij onze woning. Wij verzoeken u de regels ten aanzien van het bouwen in de gevellijn conform de oude regeling op te nemen.
D. Beantwoording: *Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat het hoofdgebouw met tenminste één punt dient te worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan zal nu voor het eiland De Oeverlibel de regelgeving worden aangepast conform de oude situatie. Dit betekent voor de bewoners aan De Grasjuffer dat de woningen van De Oeverlibel niet verder richting de achtererfgrens gebouwd kunnen worden.*
- Het bouwvlak naast De Grasjuffer 20 weer wijzigen in speelvoorziening.
E. Beantwoording: *Het perceel naast de De Grasjuffer 20 zal worden ingericht als speelveld; in de regel art. 5.1 van het Ontwerp Bestemmingsplan is omschreven dat de woongebieden op de verbeeldingskaart ook kunnen worden bestemd als speelvoorziening. In het Beeldkwaliteitplan is hier in paragraaf 2.6 concreet invulling aan gegeven middels een inrichting als speelveld. In de verbeeldingskaart is het bouwvlak verkleind naar de oorspronkelijke grenzen van het vigerende bestemmingsplan.*

Conclusie:

Op basis van bovenstaande beantwoording kan de ingediende zienswijze deels gegrond worden verklaard. Het bestemmingsplan wordt aangepast door de maximale bouwhoogte van plat afgedekte woningen te beperken tot 8,5 meter, het bouwvlak ter plaatse van de Grasjuffer 20 wordt verkleind in verband met de speelvoorziening en er zal voor het eiland De Oeverlibel worden voorgeschreven dat er in de voorgevellijn moet worden gebouwd.

Zienswijze 2: T. de Boer en N. de Boer-Veger

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan zien wij graag de volgende wijzigingen:

A. In het oude plan is tegenover De Grasjuffer nr. 18 een speeltuin / grasperkje gesitueerd. Wij zouden graag zien dat deze behouden blijft;

F. Beantwoording: *Met de projectontwikkelaar op het eiland van de Oeverlibel is besproken om het betreffende perceel als groenvoorziening te hanteren. Daarmee wordt er geen woning gesitueerd. Inmiddels is daarvoor de kaveltekening gewijzigd en zal er ter plaatse geen woning worden gebouwd. Zie ook de bijlage: kaveltekening eiland De Oeverlibel. In de verbeeldingskaart van het bestemmingsplan is het bouwvlak hierop aangepast.*

B. In het oude plan is voorgeschreven dat de voorgevel (gedeeltelijk) gebouwd moest worden in de gevellijn. In het nieuwe plan is deze beperking opgeheven. Dit heeft als gevolg dat de woningen dicht bij onze woning aan De Grasjuffer 18 gebouwd kunnen worden. Wij zouden graag zien dat deze beperking weer van kracht wordt.

Beantwoording: *zie onder fam. Baas bij beantwoording D.*

C. Het nieuwe plan biedt de mogelijkheid om op de derde verdieping een plat dak aan te brengen waardoor meer massa ontstaat. Wij zouden graag zien dat deze mogelijkheid wordt teruggebracht volgens het oorspronkelijke plan.

Beantwoording: *zie onder fam. Baas bij beantwoording C.*

Voor deze wijzigingen hebben wij de volgende argumenten:

1. De belangrijkste reden waarom wij voor het perceel van De Grasjuffer 18 hebben gekozen, is dat dit perceel aan de waterkant vrij uitzicht heeft en hier recht tegenover geen woning zou komen. In het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan Rietwijk Zuid is dat wel het geval. Deze woning belemmert in sterke mate ons uitzicht, de lichtinval en onze privacy. Met het verdwijnen van de speeltuin / grasperkje op deze plek verdwijnt ook de voornaamste reden dat wij voor deze woning hebben gekozen, waardoor deze maatregel in sterke mate ten koste van ons woongenot gaat (betreft wijziging A).

2. Meer massa en bebouwing dicht bij ons huis betekent een verdere belemmering van ons uitzicht, de lichtinval en onze privacy: de redenen waarom wij hebben gekozen voor De Grasjuffer 18 (betreft de wijzigingen B en C).

3. Op de website van de gemeente Tynaarlo wordt aangegeven dat uit marktsignalen is gebleken dat de huidige bouwregels te weinig flexibiliteit bieden, dat meer flexibiliteit zou leiden tot een hogere verkoop, en dat daarom is gekozen voor dit herziene ontwerp - bestemmingsplan. Dit lijkt het enige argument voor de aanpassing van de regels. Naar onze mening worden door het vervangen van een speeltuin / grasperkje door een woning de bouwregels niet flexibeler (betreft wijziging A).

4. Op de website van de gemeente Tynaarlo wordt aangegeven dat het ontwerp - bestemmingsplan de verkoop dient te stimuleren. Wij zien onvoldoende argumentatie voor het vermoeden dat het vervangen van een speeltuin / grasperkje door bebouwing de verkoop zou bevorderen. Sterker: het is heel aannemelijk dat het verwijderen van een speeltuin / grasperkje uit het bestemmingsplan leidt tot een vermindering van de verkoopbaarheid (betreft wijziging A).

5. Een onderdeel van de visie achter deze wijk is dat dit een groene wijk dient te worden. Het vervangen van een groene ruimte door bebouwing en het creëren van meer massa staan daarmee haaks op de visie achter dit plan (betreft wijziging A en C).

6. Een onderbouwing van de verslechterde marktomstandigheden ontbreekt. Sterker: uit de verkoopgegevens op de website van Tynaarlo blijkt dat er inmiddels 75% in optie is genomen dan wel verkocht is. Er wordt geen nadere (financiële / cijfermatige) onderbouwing gegeven. Er lijkt dus onvoldoende aanleiding voor het wijzigen van de plannen (betreft wijziging A, B en C).

7. De argumentatie omtrent waarom de nieuwe regels wel zouden leiden tot een toename van de verkoop ontbreekt. Wij begrijpen dat als de markt vraagt om flexibilisering, u hierop wilt anticiperen. Naar ons idee zijn er alternatieven en kan flexibilisering ook worden geboden zonder de bewoners van De Grasjuffer te duperen (betreft wijziging A, B en C).

-
8. Een ruimtelijke en stedenbouwkundige visie achter de nieuwe plannen ontbreekt. Daarmee lijken de wijzigingen geen ruimtelijke grondslag te hebben (betreft wijziging A, B en C).
 9. Het oude beeldkwaliteitplan voor de Rietwijk is in januari 2013 door de Raad vastgesteld en er is toen juist gekozen is voor dit beeldkwaliteitskader, zonder daarbij het bestemmingsplan te herzien. Daarmee zijn de oude plannen nog erg actueel. Het snel wijzigen van plannen zonder financiële, markt gerelateerde of ruimtelijke onderbouwing getuigt niet van een onderbouwde visie of standvastig beleid wat het vertrouwen van de burger in de gemeente vermindert (betreft wijziging A, B en C).
 10. Er is geen rekening gehouden met de belangen van de zittende bewoners. Meer massa en bebouwing dicht bij hun huizen gaat ten kosten van het woongenot van de huidige bewoners. Zo wordt onder andere ons het vrije zicht belemmerd doordat de speeltuin / het grasperk er niet meer is en wordt het zicht op het natuurgebied voor De Grasjuffer 20 en 22 verminderd. Uit gesprekken met de huidige bewoners is gebleken dat zij de gevolgen van de wijzigingen in het plan nadelig achten. Ook is niet aangegeven op welke wijze de belangen (ruimtelijk) gewogen zijn (betreft wijziging A, B en C).
 11. Er is geen rekening gehouden met de verkoopbaarheid van de woningen aan De Grasjuffer. Omdat de huidige bewoners van De Grasjuffer deze wijzigingen nadelig achten, zullen potentiële kopers deze wijzigingen naar verwachting ook als een nadeel zien en daardoor minder snel tot aankoop overgaan (betreft wijziging A, B en C).

Beantwoording: zie ook toelichting onder fam. Baas bij beantwoording A.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande beantwoording kan de ingediende zienswijze als gegrond worden verklaard. Het bestemmingsplan wordt aangepast door de maximale bouwhoogte van plat afgedekte woningen te beperken tot 8,5 meter. Tevens wordt het bouwvlak op het eiland De Oeverlibel zodanig aangepast dat het perceel tegenover De Grasjuffer 18 niet zal worden bebouwd. Tot slot zal voor het eiland De Oeverlibel conform het vigerende plan worden voorgeschreven dat er (deels) in de voorgevellijn moet worden gebouwd.

Zienswijze 3: M.H. de Vries

Hierbij dienen wij een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan voor Rietwijk Zuid dat met ingang van vrijdag 24 januari 2014 ter visie heeft gelegen.

In de toelichting bij het plan is als reden voor de wijziging van het planologische kaders aangegeven dat de oude plannen te strikte regels bevatten over de situering van de woningen (in de gevellijn), de dakhelling en de nokrichting. De gemeente wil vanwege de gewijzigde marktomstandigheden meer flexibiliteit bieden. Met het nieuwe plan voor het zuidelijke deel van Rietwijk biedt de gemeente meer ruimte voor de situering en afdekking van de woningen.

Wat ontbreekt er aan deze motivatie:

1. Er ontbreekt een (financiële / cijfermatige) onderbouwing dat de marktomstandigheden dusdanig zijn dat een ingreep in het planologische kader noodzakelijk is. Uit de verkoopgegevens op de gemeentelijke website blijkt dat van de 16 vrije kavels er inmiddels 75% in optie is genomen dan wel verkocht is. Dit heeft plaatsgevonden toen het oude planologische regiem nog geldig was. Er is derhalve geen noodzaak voor aanpassing van beleid en regels.
Ook ontbreekt een motivatie waarom de nieuwe regels wel zouden leiden tot een toename van de verkoop. Flexibeler regels kunnen net zo goed leiden tot een verslechtering van de verkoop. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het gegeven dat wij als bewoners ons niet kunnen vinden in deze wijziging. Het is zeer de vraag of wij deze woning gekocht hadden als de nieuwe regels van kracht waren geweest.
Bekend is dat de ontwikkelaar van het eiland De Oeverlibel inmiddels een product op de markt gezet heeft dat alleen past binnen de nieuwe regels. Niet is gezegd dat er binnen de oude regels geen product denkbaar is, dat te verkopen is.
2. Er ontbreekt een ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing /analyse waarin de wijzigingen inhoudelijk nader onderbouwd en uitgewerkt worden. Het lijkt er op dat de wijzigingen enkel het doel van de verkoop dienen en geen ruimtelijke grondslag hebben. Daarbij is het van belang te vermelden dat het Beeldkwaliteitplan voor de Rietwijk in januari 2013 door de Raad is vastgesteld. Destijds is juist gekozen voor dit beeldkwaliteitskader,

-
- zonder daarbij het bestemmingsplan te herzien. Met andere woorden: de inhoud van het gemeentelijke beleid is erg actueel.
3. Er ontbreekt een nadere belangenafweging. Er is geen rekening gehouden met de belangen van de zittende bewoners. Ook is niet aangegeven op welke wijze de belangen (ruimtelijk) gewogen zijn.
 4. Naast een verruiming van regels zijn ook twee speelvoorzieningen niet langer als zodanig bestemd. Dit heeft niets te maken met het verruimen van bouwregels. Voor deze wijziging is geen onderbouwing gegeven. Het vervangen van een groene en open ruimte door bebouwing, staat haaks op de visie achter dit plan.

Beantwoording: zie toelichting onder fam. Baas bij beantwoording A.

Als bewoners van De Grasjuffer 22 hebben wij een specifieke kavel gekozen, waarbij wij tevens gekeken hebben naar de planologische situatie in de omgeving. De (planologische) mogelijkheden van vrij uitzicht hebben daarbij zeker een rol gespeeld. In het nieuwe plan worden de regels dusdanig verruimd, dat er veel meer bouwmassa op kortere afstand van onze woning kan komen en dat er tevens gebouwd kan worden in het deel dat daarvoor bebouwingsvrij was. Wij kunnen ons in deze wijziging niet vinden.

Wat zien wij graag aangepast:

- A. De bouwvlakken op de verbeelding zijn opgerekt richting de bestemming water. Specifiek doelen wij hierbij op het bouwvlak van de noordwestelijke hoekkavel bij de Oeverlibel, waardoor ons uitzicht naar het natuurgebied beperkt wordt. Wij verzoeken u deze aan te passen conform de oude plankaart.

Beantwoording: zie onder fam. Baas bij beantwoording B.

- B. In het oude plan bestond er geen mogelijkheid tot het bouwen met een platte afdekking. Het nieuwe bestemmingsplan biedt die mogelijkheid tot 3 lagen. Hiermee neemt de bouwmassa van woningen toe. Wij verzoeken u dit aan te passen door het stellen van een maximum percentage aan bebouwing van de derde verdieping ten opzichte van de bebouwing op het grondoppervlakte (hoofdgebouw) en dit percentage nader te onderbouwen. Overigens ontbreken in het beeldkwaliteitplan referentiebeelden van een platte afdekking, zodat ook niet duidelijk is op welk beeld getoetst wordt.

Beantwoording: zie onder fam. Baas bij beantwoording C.

- C. In het oude plan is voorgeschreven dat de voorgevel (gedeeltelijk) gebouwd moest worden in de gevellijn. In het nieuwe plan is in algemene zin gesteld dat woningen in het bouwvlak geplaatst moeten worden. Consequentie hiervan is dat de woningen verder richting de achtererfgrens gebouwd kunnen worden en dus dichterbij onze woning. Wij verzoeken u de regels ten aanzien van het bouwen in de gevellijn conform de oude regeling op te nemen.

Beantwoording: zie onder fam. Baas bij beantwoording D.

- D. Het bouwvlak naast De Grasjuffer 20 is onnodig groot, aangezien naast deze woning geen andere woningen voorzien zijn, maar wel een speelvoorziening. Wij verzoeken u het bouwvlak aan te passen conform het oude plan.

Beantwoording: zie onder fam. Baas bij beantwoording E.

Hetzelfde geldt voor het bouwvlak ten zuiden van De Grasjuffer 18, waar in het vorige plan ook geen bouw mogelijkheden voorzien waren (speelvoorziening).

Beantwoording: zie onder fam. De Boer bij beantwoording F.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande beantwoording kan de ingediende zienswijze gegrond worden verklaard. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast door de maximale bouwhoogte te beperken tot 8,5 meter, het bouwvlak ter plaatse van de Grasjuffer 20 wordt verkleind in verband met de speelvoorziening en er zal voor het eiland De Oeverlibel conform het vigerende plan worden voorgeschreven dat er (deels) in de voorgevellijn moet worden gebouwd. Tevens wordt het bouwvlak op het eiland De Oeverlibel zodanig aangepast dat het perceel tegenover De Grasjuffer 18 niet zal worden bebouwd.

Zienswijze 4: D. Kneppel

Hierbij dienen wij een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan voor Rietwijk Zuid (NL.IMRO.17.30.BPTerBorchRWzuid-0301) dat met ingang van vrijdag 24 januari 2014 ter visie ligt.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp gaat uit van de volgende twee uitgangspunten. Allereerst wordt aangegeven dat er meer mogelijkheden dienen te komen voor de realisatie van nieuwe woningen in Rietwijk-Zuid. Met andere woorden de bouwregels worden verruimd, zoals ruimere bouwvlakken en andere nokrichtingen. Dit om in te spelen op gewijzigde marktomstandigheden en om meer flexibiliteit te bieden.

Het is ons onduidelijk waarom het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd. Concrete onderbouwingen ontbreken. Hierbij kan gedacht worden aan een nadere (financiële / cijfermatige) onderbouwing alsook een concrete motivatie waarom de nieuwe regels wel zouden leiden tot een toename van de verkoop. Daarnaast kan gedacht worden aan een ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing /analyse waarin de wijzigingen inhoudelijk nader onderbouwd worden.

Het lijkt er op dat de wijzigingen enkel het doel van de verkoop dienen en geen ruimtelijke grondslag hebben. Echter ook dat is geen valide reden. Uit de verkoopgegevens op de gemeentelijke website blijkt bijvoorbeeld dat van de 16 vrije kavels er inmiddels 75% in opties is genomen dan wel verkocht is. Er is dus geen enkele reden om aan te nemen dat het huidige plan niet goed verkoopt.

Daarbij is het ook van belang te vermelden dat het Beeldkwaliteitplan voor de Rietwijk in januari 2013 door de Raad is vastgesteld en er toen juist gekozen is voor dit beeldkwaliteitskader, zonder daarbij het bestemmingsplan te herzien. Met andere woorden, de inhoud van het gemeentelijke beleid is nog erg actueel.

Met de wijziging wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de huidige bewoners. Als bewoners van De Grasjuffer 33 hebben wij een specifieke kavel gekozen, waarbij wij tevens gekeken hebben naar de planologische situatie in de omgeving. De (planologische) mogelijkheden van grotendeels vrij uitzicht hebben daarbij zeker een rol gespeeld.

Beantwoording voorgaande punten: zie toelichting onder fam. Baas bij beantwoording A.

Wat zien wij graag aangepast:

- De bouwvlakken op de verbeelding worden opgerekt richting de bestemming water. Specifiek doelen wij hierbij op het bouwvlak van De Grasjuffer 41 en 43, waardoor ons uitzicht op het natuurgebied wordt beperkt. Wij verzoeken u deze aan te passen conform de oude plankaart.
Beantwoording: *In het kader van de flexibilisering zijn de bouwvlakken verruimd. In de nieuwe verbeelding zijn de bouwvlakken nu op een eenduidige en uniforme wijze weergegeven. Dit houdt in dat er voor alle kavels op De Grasjuffer en het noordelijke deel van De Oeverlibel een afstand van 5 m is gehanteerd tussen het bouwvlak en de waterkant. De situering van het bouwvlak op de Grasjuffer 41 en 43 is, ten opzichte van het bouwvlak in het Uitwerkingsplan, niet van dien aard verschoven dat daardoor het uitzicht (te) zeer beperkt wordt.*
- In het oude plan bestond er geen mogelijkheid tot het bouwen met een platte afdekking. Het nieuwe bestemmingsplan biedt die mogelijkheid tot 3 lagen. Hiermee neemt de bouwmassa van woningen aanzienlijk toe. Wij verzoeken u dit aan te passen door het stellen van een maximum percentage van 40% aan bebouwing van de derde verdieping ten opzichte van de bebouwing op het grondoppervlakte (hoofdgebouw).
Beantwoording: *zie onder fam. Baas bij beantwoording C.*
- Het bouwvlak ten zuiden van De Grasjuffer 18 was in het oude plan voorzien als speelterrein. Wij verzoeken u het bouwvlak aan te passen conform het oude plan.
Beantwoording: *zie onder fam. De Boer bij beantwoording F.*

Conclusie:

Op basis van bovenstaande beantwoording kan de ingediende zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan deels gegrond worden verklaard. Het bestemmingsplan wordt aangepast door de maximale bouwhoogte te beperken tot 8,5 meter. Tevens wordt het bouwvlak op het eiland De Oeverlibel zodanig aangepast dat het perceel tegenover De Grasjuffer 18 als groenbestemming op de verbeeldingskaart wordt opgenomen.

Ontwerp beeldkwaliteitplan

Uit het beeldkwaliteitplan blijkt dat erfafscheidingen worden aangepast. Alle particuliere tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een zogenaamde boerenhaag met een variabele hoogte van 1 m.

Tevens is in het beeldkwaliteitplan opgenomen dat naast het plan rekening wordt gehouden met andere toetsingskaders, zoals bijvoorbeeld de koopovereenkomst bij de kavel. Bij onze koopovereenkomst zit een bijlage waarin de algemene voorwaarden onroerende zaken gemeente Tynaarlo van toepassing zijn verklaard alsmede in afwijking daarvan de volgende bepaling (bijlage 1): *'Tof de bouwkaavel behoort een strook van 1 meter breed langs de begrenzing met het openbaar gebied welke beplant wordt met een beukenhaag (niet t.p.v het water). Voor de beukenhaag geldt een instandhoudingverplichting en aansluitend op het onderhoud door de gemeente Tynaarlo (de eerste 3 jaar) tevens een onderhoudsverplichting'.*

Wij hebben bij de koop van onze woning, waarvan de tuin voor een groot deel is gericht op de openbare weg, onder andere gekozen voor de kavel vanwege de afscheiding met de beukenhaag. Wij wensen dan ook vast te houden aan de gemaakte afspraak. Dit geldt te meer nu de haag wordt geplaatst op onze grond.

Daarnaast hebben wij 2 kleine kinderen en vinden het in een waterrijke omgeving van groots belang dat de tuin goed kan worden afgeschermd. Met een hoge beukenhaag kan dit goed, met een lagere boerenhaag niet. Bovendien is het een open gebied waardoor het er vaak hard waait. Een hoge haag zou ter zake bescherming bieden, een lage haag doet dat niet. Ook vinden wij een beukenhaag beter in het straatgezicht passen dan een boerenhaag, die niet alleen laag en breed is maar ook rommelig oogt. Overigens begrijpen wij niet waarom de Gemeente pas op een termijn van 2 a 3 jaar zorg zal dragen voor de erfafscheiding. Als met al is met deze conceptwijziging op geen enkele wijze rekening gehouden met ons belang als bewoners van De Grasjuffer 33.

Tenslotte zullen in het woonpad aan de zijkant van onze woning drie knotwilgen worden geplaatst. Op de tekening is moeilijk te zien waar de knotwilgen precies worden geplaatst en wij kunnen uit het plan niet opmaken of de exacte locatie van de knotwilgen al bekend is. Echter volledigheidshalve melden wij het volgende.

Wij hebben specifiek voor onze woning aan De Grasjuffer 33 gekozen omdat we door de ligging van de woning de hele dag zon aan de zijkant van de woning hebben en 's avonds achter in de tuin. Vanwege deze ligging hebben we er vervolgens voor gekozen om onze garage bij de woonkamer/keuken te betrekken en aan de zijkant van de woning ter hoogte van de garage openslaande deuren laten plaatsen met een terras.

Het lijkt er op dat de knotwilgen in het concept plan vlak bij aan zij worden geplaatst precies ter hoogte van onze openslaande deuren. Hierdoor zullen de knotwilgen er niet alleen voor zorgen dat wij geen inval van zonlicht in de woning hebben, maar ook dat ons terras volledig in de schaduw ligt.

Voor zover nodig verzoeken wij dan ook om de knotwilgen ofwel ter hoogte van de voordeur te plaatsen ofwel helemaal achteraan de kavel, zodat wij zo min mogelijk last hebben van schaduw door de bomen.

Indien deze zienswijze leidt tot vragen, zijn wij graag bereid een nadere toelichting te geven.

Beantwoording deel Beeldkwaliteitplan:

Het masterplan Ter Borch, het beeldkwaliteitplan uit 2008 en haar aanpassing in 2013 spreken alle drie van een ruige haag om het natuurlijke karakter van deze woonwijk te onderschrijven. In het afgelopen jaar zijn de voorgeschreven haag types, elzenhaag, meidoornhaag etc in een zogenaamde proefaanplant bestudeerd. Uit bestudering blijkt dat de haagtypes afzonderlijke onvoldoende het gewenste beeld ondersteunen, terwijl zij juist gezamenlijk als 'boerenhaag' dit beeld wel kunnen neerzetten. Voor de gemeente was dit een belangrijke aanleiding om de individuele haagtypes te combineren tot een type met meerdere plantsoorten.

De contractpartner voor de gemeente is J&R ontwikkeling, de ontwikkelaar van uw woning. In de koopovereenkomst kavels Rietwijk en de bijbehorende "technische informatie voor kopers" wordt gesproken over het volgende: een haag met een afmeting van 1 meter en 1,8 meter hoogte. Een haag die door de gemeente gedurende een 3 jaar zal worden onderhouden. Qua type haag wordt een op een gewezen naar het beeldkwaliteitplan van maart 2013. In dit beeldkwaliteitplan zijn de haagtypes veldesdoorn meidoorn en/of elzenhaag benoemd.

In de voorliggende versie van het BKP hebben we besloten om deze afzonderlijke haagtypes te combineren tot een zogenaamde boerenhaag, omdat het gewenste beeld hiermee beter tot haar recht komt.

U beschikt over een koopovereenkomst met VDM, een uitvoerende partij van het project van J&R ontwikkeling. De beukenhaag, in dit stuk, is gezien het bovenstaande, een vergissing.

De (knot)wilgen zijn van meet af aan (Beeldkwaliteitplan 8 april 2008 en zelfs in het Masterplan Ter Borch 2002) een essentieel onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte van deze woonstraten. Tijdens de voorbereidingen voor de uitvoering van de openbare ruimte, het zogenaamde woonrijp maken zullen wij met u overleggen. waar wij u tegen moet kunnen komen.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande beantwoording kan de ingediende zienswijze met betrekking tot het beeldkwaliteitplan deels gegrond worden verklaard. De boerenhaag, bestaande uit onder andere veldesdoorn, meidoorn en/of elzenhaag blijft behouden, De hoogte van de haag wordt aangepast met een variabele maat tussen de 1 tot maximaal 1,8 meter.

Zienswijze 5: E. Hoppenbrouwer en N. Hoppenbrouwer

In januari van dit jaar hebben wij een kavel gekocht in de Rietwijk (Grasjuffer 23). We zien het ontwikkelen van een eigen woning op een vrije kavel als een grote uitdaging. Inmiddels zijn we in een vergevorderd stadium met het ontwerp. Wij hebben onze keuze voor deze kavel en het ontwerp van de woning zorgvuldig afgewogen, rekening houdend met:

- Beleving van het water, met in de directe omgeving uitzicht op het stenen talud met houten plateau tot in het water en de gele treurwilg (als één van de bijzondere plekken aangemerkt in het BKP).
- Uitzicht op rietgedekte vrijstaande woningen op de tusseneilanden; een landelijk beeld dat ons erg aanspreekt.
- Maximaal gevoel van water en vrijheid/privacy vanwege het extra water tussen de tusseneilanden.
- Ligging ten opzichte van de zon (tuin op het zuidwesten).

Ons ontwerp van de woning heeft de bovenstaande kwaliteiten als uitgangspunt, met onder meer een overhoeks raam uitkijkend op het brede water, het houten plateau in het water, de treurwilg en de rietgedekte woningen op de tusseneilanden.

Nu is er een voorstel voor een gewijzigde versie van het beeldkwaliteitplan, met als belangrijkste motivatie dat vanuit de markt vraag is naar meer flexibiliteit. Dit leidt tot een verruiming van regels voor de nieuw te bouwen woningen. Enerzijds begrijpen we dit, anderzijds vinden we het jammer omdat de verruiming voor ons erg laat komt. We hebben zelfs extra architectkosten gemaakt om tot een goed alternatief ontwerp te komen, passend binnen het vigerende BKP. Jammer vinden we ook dat het landelijke beeld van de rietgedekte woningen op de tusseneilanden verdwijnt, waar onze woning voor een belangrijk deel op uit kijkt.

Dit alles leidt tot een bijzondere situatie. Als één van de eerste kopers van een vrije kavel zijn wij gehouden aan de 'beperkingen' van de strikte uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Dit nemen we voor lief, omdat het gedetailleerd uitgewerkte BKP daarmee ook een goed beeld geeft van de ruimtelijke kwaliteit van de nog te ontwikkelen woningen en woonomgeving. Dit voordeel verdwijnt nu, omdat de regels versoepelen. Wie garandeert ons dat de beoogde en geschetste ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft?

Tot onze grote schrik is daarnaast het houten plateau als beëindiging van het middelste woonpad geschrapt. Dit betreuren wij zeer, omdat deze bijzondere plek een belangrijke toegevoegde waarde

voor de door ons gekozen kavel en woning heeft en daarom zelfs is opgenomen in de tekeningen van onze architect. Ook is het plateau voor ons uit veiligheidsoverwegingen belangrijk, zodat onze 3 kleine kinderen minder snel in het water terecht komen. Wat heeft het schrappen van het plateau te maken heeft met de vraag naar meer flexibilisering vanuit de markt? Wij verzoeken u dan ook met nadruk om dit element te behouden!

Toen wij ons oriënteerden op de Rietwijk als locatie om ons te settelen, vonden we het prettig dat we ons konden beroepen op een aansprekend BKP als leidraad. Wij zouden het erg jammer vinden als de eerder aangegeven 'bijzondere plekken' nu stuk voor stuk verdwijnen en de beoogde eenheid en uitstraling worden aangetast. Wij maken ons zorgen omdat voor ons belangrijke uitgangspunten zomaar dreigen te worden geschrapt uit de eerder vastgestelde stukken waarop wij mede onze aankoop hebben gebaseerd. Dit is niet hoe wij graag omgaan met grote investeringen....

Beantwoording deel Beeldkwaliteitplan:

Rietgedekte woningen op de tusseneilanden. De eerste versie van het beeldkwaliteitplan voor Rietwijk stamt uit 2008. Toen werd een natuurlijke sfeer geschertst voor de Rietwijk. De zogenaamde tussen eilanden, waren toe nog vormgegeven als een langwerpige eiland met rijenwoningen. Tijdens de uitwerkingen van voorjaar 2013 is de openbare ruimte uitgewerkt en verder is besloten deze eilanden om te vormen naar kleine eilanden met elk 5 woningen. Ruimtelijk wordt primair ingezet op één samenhang voor deze eilanden. Het heeft onze voorkeur dat deze woningen voorzien worden van een rieten kap. Echter in het Beeldkwaliteitplan van 2013 werd eveneens al een opening gegeven voor een uitwerking met platte daken.

Ruimtelijke kwaliteit is verankerd in het beeldkwaliteitplan, het toetsingskader voor welstand. Het voorliggende beeldkwaliteitplan en trouwens ook haar voorganger zet primair in op de sfeer van de Rietwijk en haar natuurlijke karakter. Dit komt sterk tot uiting in haar openbare ruimte en de bebouwing met haar natuurlijke kleurstellingen. Voor Ter Borch, en dus ook Rietwijk Zuid is een kwaliteitsteam in het leven geroepen om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken

Het schrappen van de straatbeëindiging als plateau is eerder onderdeel geweest van een bezuiniging. Inmiddels is besloten om als straatbeëindiging naast Grasjuffer 23 het plateau te behouden.

Conclusie:

Voor de straatbeëindiging naast Grasjuffer 23 zal het plateau als straatbeëindiging behouden blijven.

4 Wijzigingen

4.1. Wijzigingen in de regels

Op grond van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen uitgevoerd in de regels van het bestemmingsplan:

- In de regel 5.2.1. lid d is als nieuwe regel opgenomen dat de voorgevel van een hoofdgebouw met tenminste één punt in de met de aanduiding 'gevellijn' voorziene bouwgrens dient te worden gebouwd.
- In de regel 5.2.1. lid f wordt de bouwhoogte van plat afgedekte woningen op maximaal 8,5 m hoogte gesteld.

Ambtshalve zijn de volgende aanpassingen uitgevoerd in de regels van het bestemmingsplan:

- In artikel 1. zijn de begrippen steiger en terras toegevoegd.
- In artikel 5.2.5. lid b is de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aangepast naar 10 meter (onder deze regel worden schoorstenen gerekend, waarvan de hoogte vanaf het grondpeil wordt bepaald).
- In artikel 5.2.5. lid c is de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aangepast naar 15 meter (onder deze regel kunnen bouwwerken zoals zendmasten worden gerekend).

4.2. Wijzigingen in de verbeelding

Op grond van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen uitgevoerd in de verbeelding:

- Verkleining van bouwvlak op eiland De Oeverlibel ter plaatse van de groenvoorziening.
- Verkleining van bouwvlak op eiland De Grasjuffer ter plaatse van het speelveld.
- Op het eiland van De Oeverlibel is de gevellijn toegevoegd.

Ambtshalve zijn de volgende aanpassingen uitgevoerd in de verbeelding van het bestemmingsplan:

- Op het eiland van De Oeverlibel is voor het meest zuidelijke bouwvlak de aanduiding 'terras' aangebracht. Aanpassing is nodig ter verduidelijking van de tekstuele toelichting.
- Op het eiland van De Oeverlibel is voor het meest zuidelijke bouwvlak de grens van het bouwvlak met aanduiding 'sba-cat.2' vergroot in oostelijke richting. Hiermee wordt aangesloten op de grens van deze categorie die geldt voor het noordelijke bouwvlak op De Oeverlibel.
- De aanduiding in het noordelijke bouwvlak van De Oeverlibel is aangepast van sba-cat.1 naar sba-cat.3.

4.3. Wijzigingen in de toelichting

Ambtshalve zijn de volgende aanpassingen uitgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan:

- Op bladzijde 35 is het aantal ontvangen zienswijzen toegelicht alsmede de reactie van de provincie.

4.4. Wijzigingen in het beeldkwaliteitplan

Op grond van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen uitgevoerd in het beeldkwaliteitplan:

- Voor de staatbeëindiging naast Grasjuffer 23 zal het plateau behouden blijven.
- De boerenhaag, bestaande uit onder andere veldesdoorn, meidoorn en/of elzenhaag blijft behouden. De hoogte van de haag wordt aangepast met een variabele maat tussen de 1 tot maximaal 1,8 meter.
- De woningen op de Oeverlibel, de randwoningen en de woningen op de tusseneilanden hebben aan de voor- en aan de achterzijde een relatie met de openbare ruimte. Ook is het mogelijk om deze woningen van een platte afwerking te voorzien. Beide aspecten kunnen aanleiding zijn om tot een maatwerkoplossing te komen. Maatwerk als het gaat om de terreininrichting, de ontsluiting van de kavel en mogelijk zelfs de openbare ruimte.

5 Juridisch kader

Tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend conform afdeling 3.4. Uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Een belanghebbende die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht en een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, kan gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Een belanghebbende die bedenkingen heeft tegen de door de gemeenteraad bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan, kan tegen deze wijzigingen beroep aantekenen. Het beroepschrift kan men richten aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Tegen het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld.

Een beeldkwaliteitplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Het is het verbindend element tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de realisatie van ruimtelijke plannen. Het beeldkwaliteitplan komt meestal tot stand parallel aan het bestemmingsplan en wordt door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsstuk gekoppeld aan het bestemmingsplan. Toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan gebeurt door de welstandscommissie.

BIJLAGEN



COPYRIGHT
VDPARHITECTEN B.V.
T. 050 313 68 00
WELKOM@VDPARHITECTEN.NL

DATUM
13-03-2014

PROJECTNUMBER
12105

OPDRACHTGEVER
PC VASTGOED ONTWIKKELT,
GRONINGEN

PROJECTNAAM
OVERLIBEL RIETWIJK

ONDERDEEL
OVERZICHTSKAART

OP BASIS VAN ONDERLEGGER
GEMEENTE TYNARLO
ONTVANGEN 06-03-2014

DESIGN
NL.IMRO.1730.
BPTerBorchRWzuid-0301.dwg

SCHAAL
1:750

FORMAT
A5



pvcastgoed
ontwikkelt



0m. 10m. 20m. 30m. 40m.

* exacte kavelmaten worden nader bepaald in overleg met de kopers