

Documentnummer

z160023984

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van afdeling Ruimte d.d. 31 mei 2016;  
gelet op artikel 3.9a Wro;



## Besluit

Zeewolde

1. in te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen;
3. het uitwerkingsplan Polderwijk-Noord Bergkwartier-Hoog (fase 1A) zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.UPPNBKHF1a-ON01 op de gebruikte ondergrond matenplan (versie 14 maart 2016) met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen en met gebruikmaking van de ondergrond GBKN (versie 16 februari 2016) gewijzigd vast te stellen;
4. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Zeewolde, **21 JUN 2016**  
Burgemeester en Wethouders voornoemd,  
de secretaris, de burgemeester,

R.C. van Nunspeet

G.J. Gorter

Steller  
Datum

Onderwerp

**Toelichting**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp uitwerkingsplan vanaf 20 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerp uitwerkingsplan kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze namens meerdere personen ingediend.

**1. De heer C. Zeldenrust, Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement, Fûgelleane 18, 8702 CD Bolsward namens:**

- Eigenaar Kobalt 16, 3894 DC Zeewolde
- Eigenaren, Kobalt 38, 3894 DC Zeewolde
- Eigenaar Seleen 2, 3894 DH Zeewolde
- Eigenaren Seleen 8, 3894 DH Zeewolde
- Eigenaar Radon 55, 3894 DP Zeewolde
- Eigenaar Elementen 41, 3894 DE Zeewolde
- Eigenaar Elementen 43, 3894 DE Zeewolde

**Zeewolde***Zienswijze 1.1*

Gesteld wordt dat de groene buffer tussen Maison Fleurie en Bergkwartier Hoog te smal wordt.

*Beoordeling 1.1*

De groene buffer bestaan uit groen (bestemming groen) en een woonstraat (bestemming verkeer). De laan Kobalt heeft een slingerend verloop voor het gewenst woonkarakter, hierdoor varieert de breedte van de groene zone achter de kavels.

Het project 'het Hoge Erf' was al eerder uitgewerkt (augustus 2015) in een ontwerp uitwerkingsplan en als zodanig in procedure gebracht. Het project is opnieuw in dit uitwerkingsplan opgenomen om een volledig beeld te hebben van de totale 1<sup>e</sup> fase van bergkwartier hoog en om de bouwmogelijkheid te verruimen voor een uitbouw in één bouwlaag voor de vrijstaande woning. Deze uitbouw heeft geen ruimtelijk effect op de omgeving. Zoals in de eerdere uitwerking (uitwerkingsplan 'Bergkwartier Hoog, het Hoge erf '12 augustus 2015) al is opgenomen, is ter plaatse van het project het Hoge Erf is de verkeerstructuur gewijzigd. Hierdoor wordt in de buffer geen woonstraat gerealiseerd. Echter door het realiseren van de achtertuinten van 'Het Hoge Erf' aan de groenbuffer blijft de breedte van de buffer visueel behouden (een afstand van circa 30 meter van achterperceelsgrens van kavel Kobalt tot gevel van het Hoge Erf). Hierin heeft dan ook geen wijziging plaats gevonden ten opzichte van het eerdere uitwerkingsplan 'Bergkwartier Hoog, het Hoge Erf'.

Bij de verkoop van de kavel aan de Kobalt 16 was deze verkaveling van project 'het Hoge Erf' reeds bekend en het ontwerp uitwerkingsplan in procedure. Op dit ontwerp-uitwerkingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunningen voor de woningen in het project Hoge Erf zijn verleend op basis van dit eerdere uitwerkingsplan, zijn onherroepelijk en de bouw start binnenkort.

Tevens wordt opgemerkt dat op basis van artikel 3.6 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening een uitwerkingsplan kan worden vervangen door een nieuw uitwerkingsplan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt. In onderhavige situatie is binnen het project 'het Hoge Erf', de parkeerschuur vergroot van 4 naar 6 parkeerplaatsen en is de mogelijkheid van een uitbouw, met een hoogte van 4,00 meter, aan de voorzijde van de vrijstaande woning opgenomen. Deze aanpassingen hebben geen grote ruimtelijke impact.



**Zeewolde**

Voor de overige reclamanten geldt weliswaar dat de verkaveling zoals nu bestemd, afwijkt van de indicatieve verkaveling in de verkoopinformatie van onder andere Maison Fleurie, maar dit plan voldoet aan alle uitgangspunten van het Masterplan en de uitwerkingsregels van dat het moederplan Polderwijk Noord.

#### *Zienswijze 1.2*

Gesteld wordt dat er een hoogteverschil is van 4,00 m en dat dat leidt tot inbreuk op de privacy en het woongenot, doordat bewoners van het hoger gelegen Bergkwartier Hoog vrije inzicht hebben naar beneden.

#### *Beoordeling 1.2*

Peil van de kavels aan de Kobalt is -2.80 m NAP. Peil van Het Hoge Erf 0,00 m meter. Het hoogteverschil tussen Bergkwartier hoog en Bergkwartier laag is een kenmerk van dit wijkdeel en ruimtelijk goed inpasbaar. De verhoging is al enige jaren geleden aangebracht en was bij de aankoop van de percelen zichtbaar.

#### *Zienswijze 1.3*

Gesteld wordt dat door de bouwhoogte van een appartementencomplex van 16 meter, de zichtlijnen en de hoogtelijnen, het landelijke karakter en de natuurlijke omgeving ernstig worden verstoord.

#### *Beoordeling 1.3*

De hoogte voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Polderwijk Noord. Het woongebouw ligt op een prominente locatie op de dijk aan grote ruimtelijke structuren: Dijk, Gronddepot en het Wolderwijd en op ruime afstand van de Maison Fleurie kavels. De hoogte van 16 meter is goed inpasbaar. De afstand van de geprojecteerde appartementen tot de woningen in het lager gelegen 'Bergkwartier Laag' bedraagt circa 200 meter.

#### *Zienswijze 1.4*

Gesteld wordt dat de bebouwing van circa 25 woningen per ha, is verhoogd naar 48 woningen per ha en dat dit parkeerproblemen op zal leveren, omdat niet aan de parkeernorm voldaan kan worden.

#### *Beoordeling 1.4*

Het aantal parkeerplaatsen voor de woningbouwontwikkeling wordt volgens de parkeernormen gerealiseerd. In de Polderwijk worden diverse parkeeroplossingen gerealiseerd, zoals parkeerstraten, parkeerkofters en parkeren op eigen terrein en in het project Groene Oase in de diepe voortuinen met rondom hagen.

De opmerking over teveel woningen per hectare kunnen wij niet volgen. In het plangebied van het uitwerkingsplan Bergkwartier hoog fase 1a worden 110 grondgebonden en 17 appartementen gerealiseerd. Het oppervlak van het plangebied is circa 5.3 hectare. Dit betekent dat er (127/5,3) 24 woningen per hectare worden gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van het Masterplan.



**Zeewolde**

#### *Zienswijze 1.5*

Gesteld wordt dat bovenstaande zienswijzen een negatief effect hebben op de verkoop van de beschikbare bouw kavels. Tevens wordt gesteld dat aan de bouwvoorschriften van de vrije kavels te gedetailleerde voorwaarden worden gesteld.

#### *Beoordeling 1.5*

De grondexploitatie van Polderwijk laat een positief saldo zien. Er is een duidelijke toename in de vraag naar (vrije) kavels in Bergkwartier Laag. Een negatief effect van de plannen van Bergkwartier Hoog op de omliggende woonbuurten is niet merkbaar.

De opmerking over de stringente regels voor de vrije kavels kunnen wij niet volgen. Voor de vrije kavels in het plangebied van Bergkwartier Hoog, Fase 1a zijn flexibele regels opgenomen, te weten een bouwvlak dat voor die 80% bebouwd mag worden met een maximale goot en bouwhoogte van 7 en 10 meter.

### Bijlage 3: Lijst met aanpassingen

#### A. Ten gevolge van de zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden er geen wijzigingen in het plan aangebracht

#### B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht .

##### *Toelichting:*



**Zeewolde**

Blz 17 5.7 waterparagraaf

*Waterveiligheid / waterkering*

Daarbuiten is sprake van een beschermingszone. Zowel de kernzone als de beschermingszone liggen buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan. De kern- en beschermingszone zijn in het vigerende bestemmingsplan dan ook opgenomen middels een dubbel bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Alleen de beschermingszone is gelegen binnen dit plangebied.

wijzigen in:

Daarbuiten is sprake van een beschermingszone. De kernzone is gelegen buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan. De kern- en beschermingszone zijn in het vigerende bestemmingsplan dan ook opgenomen middels een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Alleen de beschermingszone en buitenbeschermingszone zijn gelegen in dit plangebied.

Blz 24 6.2 Erfbebouwingsregeling

*Uitgangspunten regeling uitwerkingsplan*

4<sup>e</sup> alinea

voor het bepalen van het erfbebouwingsgebied is het noodzakelijk dat de voorkant van de woning wordt bepaald. De voorkant van de woning is die zijde die grenst aan de woonbestemming.

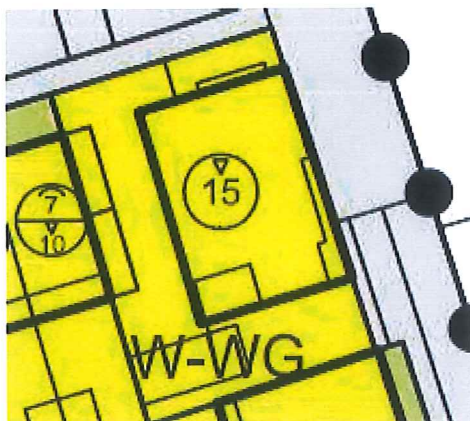
Wijzigen in:

Voor het bepalen van het erfbebouwingsgebied is het noodzakelijk dat de voorkant van de woning wordt bepaald. De voorkant van de woning is die zijde die grenst aan de **tuin**bestemming.

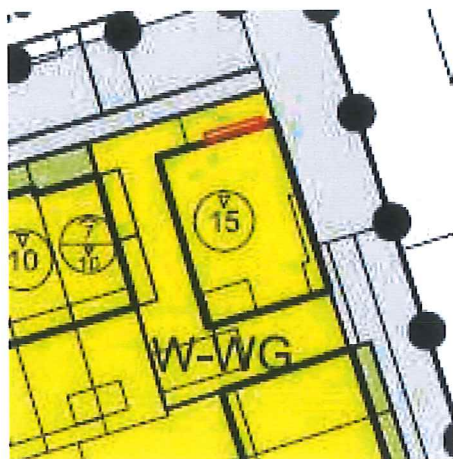
*Verbeelding:*

De verbeelding wordt op de drie volgende onderdelen gewijzigd:

1. Appartementencomplex aan de Elementen.



*In ontwerp*

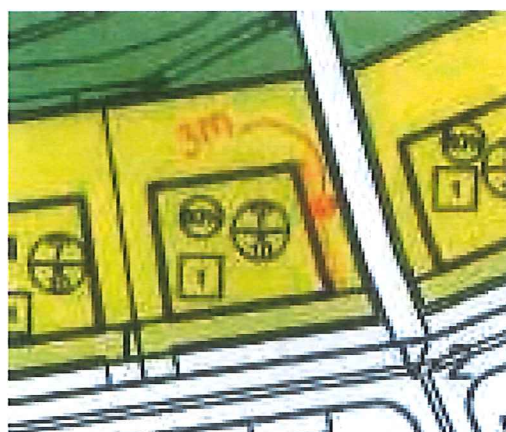


*Gewijzigd(uitbouw appartementen complex van 0,60 meter wordt in bouwvlak opgenomen)*

2. Bouwvlak vrijstaande woning aan de Kiekberg

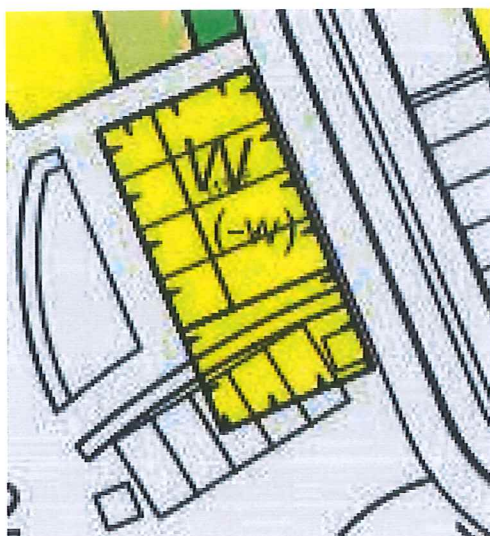


*In ontwerp*

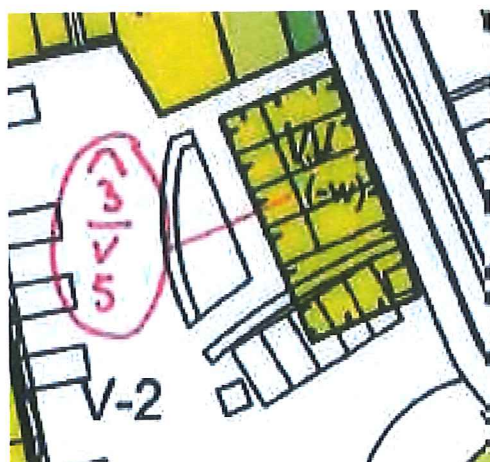


*Gewijzigd: bouwvlak op 3 meter vanaf de bestemmingsgrens*

### 3. Parkeerschuur Hoge Erf



*In ontwerp*



*Gewijzigd: goot- en bouwhoogte op verbeelding toegevoegd*