

Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Polderwijk

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Polderwijk heeft vanaf 4 december 2013 tot en met 14 januari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan naar verschillende instanties gestuurd.



Vooroverlegreacties

De vooroverlegpartners hebben beiden aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben. Deze zijn hieronder kort weergegeven.

Zeewolde

1. Waterschap Zuiderzeeland (Postbus 229, 8200 AE Lelystad)

Het Waterschap heeft aangegeven dat de waterhuiskundige uitgangspunten voldoende in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen en dat zij derhalve geen opmerkingen hebben op dit plan.

2. Provincie Flevoland (Postbus 55, 8200 AB Lelystad)

De provincie Flevoland heeft aangegeven dat er vanuit het provinciaal belang geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Inspraakreacties

Gedurende de reactietermijn zijn er 79 reacties ontvangen. Deze reacties zijn grotendeels identiek. De reacties zijn over het algemeen kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

3. Onderstaande personen hebben een grotendeels identieke reactie ingediend (3a t/m 3iii):

- a. Dhr W. van der Lee (Beekvliet 9, 3894 BC Zeewolde)
- b. Dhr A. Vedder / Mw M. Bouwman (Beekvliet 7, 3894 Zeewolde)
- c. Dhr t. Captein (Beekvliet 5, 3894 BC Zeewolde)
- d. Dhr W. Dybas (Beekvliet 3, 3894 BC Zeewolde)
- e. Dhr/Mw F.J.P. Meiland (Beukenhof 16, 3894 BM Zeewolde)
- f. Dhr/Mw M. Manasse (Berkenhof 8, 3894 BL Zeewolde)
- g. Dhr/Mw R. van Koert (Berkenhof 10, 3894 BL Zeewolde)
- h. Dhr/Mw Kruczkowski (Berkenhof 12, 3894 BL Zeewolde)
- i. Mw C. van Hemert (Berkenhof 6, 3894 BL Zeewolde)
- j. Dhr/Mw M. Bliet (Berkenhof 4, 3894 BL Zeewolde)
- k. Mw P. Liem (Berkenhof 52, 3894 BL Zeewolde)
- l. Dhr/Mw P. Böyük-Tat (Berkenhof 50, 3894 BL Zeewolde)
- m. Dhr/Mw G. Jonker (Berkenhof 44, 3894 BL Zeewolde)
- n. Dhr N. Westerlaken / Mw W. Olverink (Berkenhof 38, 3894 BL Zeewolde)
- o. Dhr R. van den Brand / Mw S. van den Heuvel (Berkenhof 34, 3894 BL Zeewolde)

- p. **Fam W.G. Smit** (Berkenhof 30, 3894 BL Zeewolde)
- q. **Dhr E. en Mw T. de Vries** (Berkenhof 28, 3894 BL Zeewolde)
- r. **Fam Van der Kruit** (Berkenhof 26, 3894 BL Zeewolde)
- s. **Dhr/Mw M. Strijker** (Berkenhof 24, 3894 BL Zeewolde)
- t. **Dhr/Mw R. Renses** (Berkenhof 22, 3894 BL Zeewolde)
- u. **Dhr P. en Mw M. Leendertse** (Berkenhof 20, 3894 BL Zeewolde)
- v. **Dhr/Mw Taal** (Beukenhof 20, 3894 BM Zeewolde)
- w. **Dhr/Mw Liefhebber** (Berkenhof 18, 3894 BL Zeewolde)
- x. **Mw K. Gromadowska** (Berkenhof 16, 3894 BL Zeewolde)
- y. **Dhr R. en Mw L. Siep** (Beukenhof 12, 3894 BM Zeewolde)
- z. **Dhr H.J. en Mw R. Kamsteeg** (Beukenhof 24, 3894 BM Zeewolde)
- aa. **Dhr/Mw P. van der Lugt** (Maasduinen 16, 3894 BH Zeewolde)
- bb. **Dhr R. en Mw M. Veldman** (Maasduinen 5, 3894 BH Zeewolde)
- cc. **Dhr/Mw C. Ruizendaal** (Maasduinen 4, 3894 BH Zeewolde)
- dd. **Dhr/Mw T. van Bruggen** (Beukenhof 22, 3894 BM Zeewolde)
- ee. **Fam Van Leuveren** (Maasduinen 3, 3894 BH Zeewolde)
- ff. **Dhr/Mw M. Ebbink** (Beukenhof 30, 3894 BM Zeewolde)
- gg. **Dhr Y. en Mw M. van der Schaaf** (Beukenhof 4, 3894 BM Zeewolde)
- hh. **Dhr/Mw Marianski** Berkenhof 2, 3894 BL Zeewolde)
- ii. **Mw L. Römer** (Maasduinen 18, 394 BH Zeewolde)
- jj. **Dhr M. en Mw M. van der Wulp** (Beekvliet 1, 3894 BC Zeewolde)
- kk. **Dhr/Mw F. Polman** (Maasduinen 9, 3894 BH Zeewolde)
- ll. **Mw J. Siepel** Maasduinen 13 (3894 BH Zeewolde)
- mm. **Mw N. Smiesing** (Beukenhof 6, 3894 BM Zeewolde)
- nn. **Fam Nederveen-Eemstra** (Maasduinen 8, 3894 BH Zeewolde)
- oo. **Mw J. van de Linden** (Maasduinen 14, 3894 BH Zeewolde)
- pp. **Dhr I. en Mw V. Kot** (Beukenhof 10, 3894 BM Zeewolde)
- qq. **Dhr/Mw R. Evers** Beukenhof 18, 3894 BM Zeewolde)
- rr. **Dhr/Mw J.H. Wertien** (Maasduinen 10, 3894 BH Zeewolde)
- ss. **Fam Schoenmaker** (Maasduinen 11, 3894 BH Zeewolde)
- tt. **Dhr/Mw A.J. Osinga** (Beukenhof 2, 3894 BM Zeewolde)
- uu. **Dhr/Mw L. Dybas** (Maasduinen 12, 3894 BH Zeewolde)
- vv. **Dhr H. Arends** (Beukenhof 28, 3894 BM Zeewolde)
- ww. **Dhr/Mw M.N.G. van Werkhoven** (Beukenhof 32, 3894 BM Zeewolde)
- xx. **Dhr O. en Mw. S. van Peperzeel** (Weerribben 13, 3894 BE Zeewolde)
- yy. **Dhr/Mw E. Bosman** (Weerribben 15, 3894 BE Zeewolde)
- zz. **Dhr S. de Jonge en Mw A. de Jonge-Koekoek** (Weerribben 17, 3894 BE Zeewolde)
- aaa. **Dhr/Mw. T. Bobeldijk** (Weerribben 21, 3894 BE Zeewolde)
- bbb. **Dhr P. van Beek en Mw. F. van Duijnen** (Weerribben 25, 3894 BE Zeewolde)
- ccc. **Dhr/Mw E. van Sligtenhorst** (Dwingelerveld 3, 3894 BB Zeewolde)
- ddd. **Dhr/Mw E. Plug** (Beekvliet 19, 3894 BC Zeewolde)
- eee. **Dhr T. van Lozenoord en Mw G. Kraassenburg** (Groesbeek 3, 3894 BD Zeewolde)
- fff. **Fam B. Mantingh** (Dwingelerveld 11, 3894 BB Zeewolde)
- ggg. **Fam M. van der Linden** (Maasduinen 6, 3894 BH Zeewolde)

hhh.Dhr C.L. Suurland en Mw B. Anema (Biesbosch 3, 3894 BG Zeewolde)

iii. Dhr W. Seinstra en Mw A.M. van Beersum (Biesbosch 5, 3894 BG Zeewolde)

Reactie 3.1

Men verwijst naar een eerdere passage in het bestemmingsplan: op een aantal locaties in de Polderwijk zijn nog geen woningen gerealiseerd. Dit zijn plekken waar beoogde plannen nog niet zijn gerealiseerd. Het betreffen met name woningen in Parkkwartier-Zuid. De mogelijkheid is opgenomen om deze locaties alsnog op een andere wijze uit te werken. De oorspronkelijke bestemming van deze gebieden, voornamelijk kavels voor vrijstaande woningen dan wel voor twee-onder-één-kapwoningen, was mede een reden om in Parkkwartier-Zuid een huis te kopen. Men wil weten hoe de gemeente kan garanderen dat met dit nieuwe bestemmingsplan de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving behouden blijft zoals omschreven in de Structuurvisie 2022.

Beoordeling 3.1

In het geldende bestemmingsplan Polderwijk uit 2004 zijn de gronden in Parkkwartier-Zuid bestemd voor “wonen-uit-te-werken”. Dit betekent dat de bestemming moet worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan, alvorens er gebouwd mag worden. Een ontwerp-uitwerkingsplan of een vastgesteld uitwerkingsplan kan op grond van artikel 3.6 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden vervangen door een nieuw uitwerkingsplan, zolang de bouwplannen niet daadwerkelijk zijn gerealiseerd. In het bij deze reactienota gevoegde stroomschema “uitwerkingsplan Polderwijk” is deze procedure nader uiteengezet.

In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Polderwijk (2014) is het oorspronkelijke bouwplan van Bemog grotendeels bestemd, met de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen (artikel 3.6 lid onder a Wro). Bij nader inzien is dit een minder gelukkige keuze geweest. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vergroot namelijk de kans op vertraging van het bouwproces aanzienlijk én is ook een titel voor planschade. Dit achten wij ongewenst. Daarom vervalt de regeling in het voorontwerp en wordt in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Polderwijk de oorspronkelijke systematiek van de “uit te werken bestemming” uit 2004 gehandhaafd.

Het oorspronkelijke plan van de Bemog is door de economische crisis niet haalbaar. Gedeeltelijke herontwikkeling is nodig om het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag. Dat betekent niet dat Bemog daarin volledig de vrije hand heeft. Uitgangspunt van de gemeente is dat bij herontwikkeling zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij het oorspronkelijke plan. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet van de gehele wijk is een randvoorwaarde om mee te werken aan nieuwe plannen. Garanties van welke aard dan ook kunnen niet worden verstrekt.

Reactie 3.2

Men wil weten in hoeverre de gemeente kan garanderen dat het nieuwe bestemmingsplan geen invloed heeft op de waarde van de woningen.

Beoordeling 3.2

Indien een uitwerkingsplan wordt opgesteld kan op voorhand niet worden gegarandeerd dat de waarde van de omliggende woningen wel / niet zal veranderen. Planschade is in elk geval niet aan de orde, omdat de planologische regeling niet in nadelige zin wordt gewijzigd.

4. Onderstaande personen hebben een grotendeels identieke reactie ingediend (4a t/m 4i):

- a. **Dhr/Mw T. van Zaanburg** (Springendal 21, 3894 BJ Zeewolde)
- b. **Dhr/Mw Meines** (Springendal 35, 3894 BJ Zeewolde)
- c. **Dhr A. Ernst** (Springendal 39, 3894 BJ Zeewolde)
- d. **Dhr G. Oosterkamp en Mw H. Oosterkamp-Zwart** (Springendal 25, 3894 BJ Zeewolde)
- e. **Fam Juffer** (Springendal 33, 3894 BJ Zeewolde)
- f. **Dhr R. van Zaanburg** (Springendal 31, 3894 BJ Zeewolde)
- g. **Dhr N. Brouwer** (Springendal 37, 3894 BJ Zeewolde)
- h. **Mw J. Verzijl** (Springendal 27, 3894 BJ Zeewolde)
- i. **Mw J. Koelman-Dijs** (Groesbeek 1, 3894 BD Zeewolde)

Reactie 4.1

Men stelt dat de ruimtelijke opzet met veel vrijstaande woningen, luxe twee-onder-één-kapwoningen en patio-woningen in Parkkwartier Zuid en de oorspronkelijke bestemming was van groot belang bij de overweging om juist in genoemde buurt een huis te kopen. Dat de wijk compleet anders wordt door de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is erg groot. Deze wijzigingsbevoegdheid kan een luxe wijk veranderen in een wijk met sociale woningen en allemaal rijtjeswoningen. Men wil weten hoe de gemeente kan garanderen dat met dit nieuwe bestemmingsplan de kwaliteit van de woon-, en leefomgeving behouden blijft zoals omschreven in de Structuurvisie 2022.

Beoordeling 4.1

Het toestaan of uitsluiten van sociale woningbouw kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Hoewel geen garanties worden gegeven, blijft het de intentie van de gemeente om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het oorspronkelijke plan.

Zie verder beoordeling 3.1

Reactie 4.2

Men wil weten in hoeverre de gemeente kan garanderen dat het veranderde bestemmingsplan geen invloed heeft op de waarde van de woningen.

Beoordeling 4.2

Zie beoordeling 3.2

5. Onderstaande personen hebben een grotendeels identieke reactie ingediend (5a en 5b):

- a. **Achnea Rechtsbijstand, namens Dhr W.E. en Mw A. Straatman** (Dwingelerveld 9, 3894 BB Zeewolde)
- b. **Achmea Rechtsbijstand, namens Dhr K. Boumazouzi en Mw A.S. van de Berg** (Weerribben 11, 3894 BW Zeewolde)

Deze reacties zijn grotendeels identiek aan de reactie opgenomen onder 3.1 en 3.2. Aanvullend geeft men het volgende aan:

Reactie 5.1

Een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke kwaliteit is dat langs de Brinken en de Singel geen auto's in het zicht zouden worden geparkeerd. Indien de wijzigingsbevoegdheid geëffectueerd wordt zal dit belangrijke uitgangspunt direct in het gedrang komen, omdat parkeren op eigen erf en naast de woning onmogelijk is.

Beoordeling 5.1

Bij de ontwikkeling van het plan en de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van parkeren op het eigen perceel. Tevens wordt er op de bestemming 'verkeer-2' parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Bij het (her)ontwikkelingen van het gebied, blijven de ruimtelijke aspecten, ook inzake het parkeren het uitgangspunt.

Reactie 5.2

Opgemerkt wordt dat voor Bergkwartier veel lagere grondprijzen worden gehanteerd dan in het Parkkwartier-Zuid en dat daardoor de verkoop van de percelen drastisch verminderd. Dat de gemeente dan ook zelf veroorzaker is van onverkoopbare gronden en dat het dan niet zonder meer zo kan zijn dat een andere bouw in de vorm van rijtjes woningen wordt toegestaan.

Beoordeling 5.2

De BEMOG koopt/verkoopt de grond en bepaalt zelf de grondprijzen.

6. Fam J. Kos (Dwingelerveld 13, 3894 BB Zeewolde)

Deze reacties zijn grotendeels identiek aan de reacties opgenomen onder 3.1 en 3.2. Aanvullend geeft men het volgende aan.

Reactie 6.1

De laatste invulling door de Alliantie voldoet niet aan het oorspronkelijke plan en dat men zich niet houdt aan de voorgeschreven erfafscheiding aan de zijde van de openbare weg.

Beoordeling 6.1

Er dient gebouwd te worden conform het ontwerp-uitwerkingsplan. Indien men niet conform dit plan bouwt, danwel niet in overeenstemming met de afgegeven omgevingsvergunning kan een verzoek tot handhaving worden ingediend.

Reactie 6.2

De WOZ-waarde die de gemeente berekend is niet in overeenstemming met de geleverde diensten/faciliteiten, bijvoorbeeld openbare straatverlichting.

Beoordeling 6.2

WOZ waarden en dienstverlening worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Daarvoor zijn andere mogelijkheden om een klacht en/of bezwaar in te dienen.

7. Dhr/Mw J.A. Mulder (Beekvliet 13, 3894 BC Zeewolde)

Deze reacties zijn grotendeels identiek aan de reacties opgenomen onder 3.1 en 3.2. Aanvullend geeft men het volgende aan.

Reactie 7.1

Positief is dat de gemeente plannen maakt om de wijk aan te pakken en te zorgen voor een gezellige en volgebouwde buurt. Maar de gemeente is schuldig aan het achterblijven van de verkoop van de kavels, omdat de gemeente kavels aanbiedt in het Bergkwartier die 40% lager is per m² dan de bewoners in de Polderwijk moesten /moeten betalen. Men wil graag weten hoe dat komt en wat de rol van de BEMOG daarin is en hoe de BEMOG in de toekomst betrokken is bij de ontwikkeling van de wijk.

Beoordeling 7.1

Zie beoordeling 5.2

Reactie 7.2

Aan de Weerribben is een rijtje van 7 koopwoningen gerealiseerd waar volgens het plan 6 huizen gepland stonden. Bovendien zijn deze huizen onder erfpacht gebouwd. Hoe zit dat?

Beoordeling 7.2

De bestemmingen 'wonen-2' regelt dat er ondermeer zogeheten rijtjes woningen mogen komen. In het bestemmingsplan wordt niet het aantal geregeld, maar wel de zijdelingse afstanden door het intekenen van een bouwvlak. De rij woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ruimtelijk is het niet relevant of voor woningen een erfpachtcanon wordt betaald. Dat wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Reactie 7.3

Men maakt bezwaar tegen de bouw van de geplande woningen van woningtype-3. Deze bestemming is opgenomen voor het beoogde appartementengebouw aan de Beekvliet. Is er bereidheid om dit woningtype te wijzigen naar woning-type 1 of 2?

Beoordeling 7.3

Zie beoordeling 3.1

Reactie 7.4

Het idee wordt geopperd om een avond te organiseren om de vragen (ook van andere bewoners) mondeling toe te lichten.

Beoordeling 7.4

Er is een informatie-avond geweest op 17 december 2013. Tevens zal er naar aanleiding van de inspraakreacties op maandag 31 maart 2014 een extra informatie-avond worden georganiseerd.

8. Dhr K.J. Nell (Maasduinen 1, 3894 BH Zeewolde)

Deze reacties zijn grotendeels identiek aan de reacties opgenomen onder 3.1 en 3.2. Aanvullend geeft men het volgende aan.

Reactie 8.1

Hoe is het mogelijk dat in recentere projecten wel weer diverse kavels zijn verkocht voor vrijstaande en twee-onder-1-kapwoningen en dat de grondprijs voor deze kavels veel lager ligt dan de prijs die men destijds voor de grond heeft betaald.

Beoordeling 8.1

Zie beoordeling 5.2

9. Dhr/Mw C.P. Oosthoek (Groesbeek 9, 3894 BD Zeewolde)

Deze reacties zijn grotendeels identiek aan de reacties opgenomen onder 3.1 en 3.2. Aanvullend geeft men het volgende aan.

Reactie 9.1

De woning aan de Groesbeek 9 is niet afgebouwd als hoekhuis en opgeleverd met 18 m² noodpaneel in plaats van metselwerk. Dit in verband met de nog aan te bouwen woningen.

Beoordeling 9.1

Voor deze specifieke situatie dient men zich te wenden tot de projectontwikkelaar bij wie de woning is gekocht.

10. Fam E. Opgelder (Dwingelerveld 1, 3894 BB Zeewolde)

Deze reacties zijn grotendeels identiek aan de reacties opgenomen onder 3.1 en 3.2. Aanvullend geeft men het volgende aan.

Reactie 10.1

Men heeft bezwaar tegen het feit dat afgeweken kan worden van het bestemmingsplan door een ontheffingsvergunning voor het combineren van woon/werklocatie ten behoeve van bedrijfsuitoefening aan huis. Men wenst geen reclameborden, geen bedrijven naast de woningen en geen voorgestelde productie gebonden detailhandel.

Beoordeling 10.1

In ieder bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsprocedure opgenomen om bedrijven aan huis mogelijk te maken. Het gaat hier dus expliciet niet om woon-werkeenheden. Het gaat om kleinschalige bedrijvigheid aan huis die, indien aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan, wordt voldaan, prima te combineren zijn de woonfunctie. Indien een dergelijk verzoek ingediend wordt, wordt ook nauwkeurig bekeken of aan de voorwaarden wordt voldaan / kan worden voldaan. Er mag op generlei wijze afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat van de buurt. Ook mag het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen. Er mag één reclame- en/of naambord, aan de gevel/op het bouwperceel van ten hoogste 0.5 m². Tevens is in het kader van deze bedrijvigheid slechts productie gebonden detailhandel toegestaan.

11. Dhr/Mw R.K.W. Roffel (Beekvliet 17, 3894 BC Zeewolde)

Deze reacties zijn grotendeels identiek aan de reacties opgenomen onder 3.1 en 3.2. Aanvullend geeft men het volgende aan.

Reactie 11.1

Hoe denkt de gemeente met het nieuwe bestemmingsplan het parkachtige karakter te behouden. Door de bouw van meer huizen op dezelfde grond, zijn er niet genoeg parkeerplaatsen, waardoor er auto's zijn te zien in het straatbeeld en waarmee schade wordt berokkend aan de uitstraling van de wijk.

Beoordeling 11.1

Zie beoordeling 3.1 en 5.1

Reactie 11.2

De gemeente heeft niet genoeg inspanningen gedaan om de grond in de wijk te verkopen en is te vroeg gestart met Bergkwartier Laag.

Beoordeling 11.2

Parkkwartier Zuid is deels door projectontwikkelaar Bemog op de markt gebracht. Bergkwartier Laag wordt via de gemeente verkocht. Deze zaken staan los van elkaar. De verkoop door de Bemog is middels een overeenkomst geregeld.

12. Dhr J. Winkel en Mw J.C. Winkel-Sprong (Groesbeek 5, 3894 BD Zeewolde)

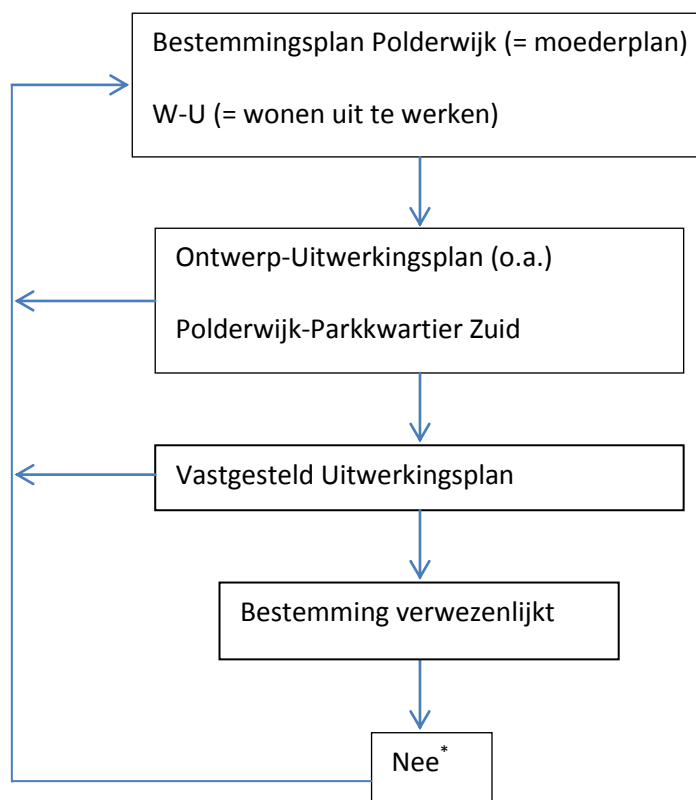
Deze reacties zijn grotendeels identiek aan de reacties opgenomen onder 3.1 en 3.2. Aanvullend geeft men het volgende aan.

Reactie 12.1

Men wil op de hoogte gehouden worden van de procedure met een brief en niet via een klein onopvallend stukje in de Zeewolde Actueel.

Beoordeling 12.1

Bekendmakingen binnen bestemmingsplanprocedures is wettelijk geregeld. Hieraan is gevolg gegeven. Dat zal ook in de vervolprocedure zo gebeuren.

BIJLAGE**Stroomschema "Uitwerkingsplan Polderwijk"**

* Zolang een bouwplan niet is gerealiseerd, kan een nieuw uitwerkingsplan worden vastgesteld