

Datum	Agendapunt	Documentnummer
19 augustus 2014	18	R09S005
Onderwerp		
Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Polderwijk		

Raadsvergadering  
d.d. 25 SEP 2014  
conform voorstel besloten  
de griffier



## Raadsvoorstel

Zeewolde

### Beoogd effect

Planologisch kader voor de gebieden Parkwartier en Bergkwartier Laag, alsmede de gronden langs de Gelderseweg waarop de MMM boerderij en het gronddepot zijn gelegen .

### Beslispunten

1. Instemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen;
2. instemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen;
3. Het bestemmingsplan Polderwijk zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPPolderwijk-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie mei 2014) en met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen gewijzigd vaststellen;
4. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vaststellen.

### Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Polderwijk ter vaststelling aan.

Dit bestemmingsplan voorziet in actueel planologisch kader voor de gebieden Parkwartier en Bergkwartier Laag, alsmede de gronden langs de Gelderseweg waarop de MMM boerderij en het gronddepot zijn gelegen .

Het ontwerpbestemmingsplan Polderwijk (Bijlage 1) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 4 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

### Argumenten

#### 1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijzen neergelegde bezwaren tegen het ontwerp-plan zijn in bijlage 2, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorzien van een

beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling. De zienswijzen leiden niet tot planwijzigingen.

*2.1 Er wordt een aantal ondergeschikte ambtshalve aanpassingen voorgesteld*

Er is nog een aantal kleine aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het gaat met name om een viertal woningbouwprojecten die ten tijde van het voorontwerp niet dermate concreet waren dat inpassing niet mogelijk was. Nu in de ontwerpfase deze concretisering er wel lijkt te komen, wordt de verbeelding hierop aangepast en zal dit bij de vaststellingen moeten worden verwerkt. Wij stellen u voor in te stemmen met de in bijlage 3, de Lijst met aanpassingen.

*3.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken / een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor ruimtelijke aanvragen te fungeren*

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.

*4.1 Niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen*

Voor het plangebied is een grondexploitatie vastgesteld. De vastgestelde grondexploitatie heeft als uitgangspunt Masterplan Polderwijk 2002 en het ontwikkelingsplan Polderwijk en de daarbij behorende programmatische aannames gehad. Het voorstel tot gewijzigde vaststelling wijkt daar niet vanaf. Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om ten behoeve van kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen omdat deze kosten anderszins zijn verzekerd door middel van grondverkoop.

**Communicatie**

De indieners van een zienswijze zijn gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 9 september 2014.

Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

**Hoofdpijnen uitvoering**

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is nog niet aangepast overeenkomstig de in bijlage 3 genoemde aanpassingen. Dit gebeurt pas na besluitvorming door uw raad.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,  
de secretaris, de burgemeester,

R.C. van Nunspeet G.J. Gorter

Bijlagen:

- Nota van zienswijzen
- Lijst met aanpassingen

Documentnummer

R09S005

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2014;  
gehoord het Beraad d.d. 9 september 2014;



**Zeewolde**

## *Besluit*

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 ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen;
3. het bestemmingsplan Polderwijk zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPPolderwijk-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (mei 2014) en met inachtneming van de onder 1 en 2 voorgestelde aanpassingen, 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.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 25 september 2014.

de griffier,

B.J. Schouten

de voorzitter,

G.J. Gorter

**Toelichting**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Polderwijk vanaf 4 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Polderwijk kenbaar te maken. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Drie van deze zienswijzen zijn identiek aan elkaar.

Opmerking: Het Waterschap Zuiderzeeland heeft tijdens de genoemde periode wel een reactie ingediend. Dit betrof een positief wateradvies. Deze reactie wordt niet als zienswijze beschouwd en is derhalve dan ook niet opgenomen.

**Zeewolde****1. Vitens N.V. (Postbus 1205, 8001 BE Zwolle)***Zienswijze 1.1*

Aangegeven wordt dat zich in het plangebied hoofdleidingen / distributieleidingen en transportleiding(en) voor drinkwater bevinden. Uit het oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering dienen in de nabijheid van de aanwezige transportleidingen activiteiten zoals het oprichten van gebouwen, verrichten van ontgravingen en aanbrengen van bomen en/of diepwortelende struiken te worden vermeld. Verzocht wordt op de verbeelding de transportleidingen aan te geven en in de voorschriften te regelen dat bovengenoemde activiteiten worden vermeden, danwel dat bebouwing in de nabijheid van de leidingen in goed overleg met het bedrijf dient te gebeuren.

*Beoordeling 1.1*

Uit aanvullende info (mail d.d. 29 juli) en een dxf bestand (4 augustus) blijkt het te gaan om een leiding met een diameter van 315 mm gelegen ten noordwesten van Polderwijk. Dit gedeelte is gelegen buiten het plangebied. De afstand van deze leiding ten opzicht van het plangebied is 4 meter (of meer). Aanpassing op de verbeelding is hier niet van toepassing.

**2. Onderstaande personen hebben allen identieke zienswijzen ingediend:**

- a. Fam. Meints (Maasduinen 7, 3894 BH Zeewolde)
- b. De heer R. Veldman (Maasduinen 5, 3894 BH Zeewolde)
- c. Fam. B. Schoenmaker (Maasduinen 11, 3894 BH Zeewolde)

*Algemeen*

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt mede verwezen naar de reactienota vooroverleg en inspraak en daarop volgende correspondentie met de betrokken bewoners (brief van 8 mei 2014).

*Zienswijze 2.1*



Het gaat met name om het gebied cluster 'zuid' in het Parkkwartier van de Polderwijk. Aangegeven wordt dat door het opnemen van een uitwerkingsverplichting flexibiliteit wordt ingenomen en dat dat niet mogelijk is omdat er al een uitgewerkt bestemmingsplan in werking is. Indien een herontwikkeling nodig is van delen van Polderwijk, dan dient een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

#### *Beoordeling 2.1*

Op dit moment zijn voor de Polderwijk diverse ontwerp-uitwerkingsplannen van kracht. Op basis hiervan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend. Het ontwerp-uitwerkingsplan is niet vastgesteld maar kan zelfs na vaststelling, zolang de bouwplannen niet daadwerkelijk zijn gerealiseerd, op grond van artikel 3.6 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden vervangen door een nieuw uitwerkingsplan. Deze mogelijkheid wordt overigens ook geboden in het geldende bestemmingsplan Polderwijk uit 2004. De gronden in dit bestemmingsplan (moederplan) met betrekking Parkkwartier hebben de bestemming 'wonen-uit-te-werken'. In feite verandert er dus niets en blijft de flexibiliteit, zoals die al was.

#### *Zienswijze 2.2*

De huidige uitwerkingsverplichting acht men niet voldoende concreet. Men heeft bewust gekozen voor het wonen in Parkkwartier Zuid, door de ruime opzet en de diversiteit aan woningtypen. Dit alles is vastgelegd in het vigerende uitwerkingsplan. Door de nieuwe regeling wordt de rechtszekerheid ontnomen, zeker gezien het feit dat er onvoldoende voorwaarden worden gesteld aan de toepassing van de uitwerkingsverplichting.

De voorwaarden dienen verscherpt te worden:

- a. Het aantal woningen per uitwerkingslocatie mag niet meer worden dan het vigerende uitwerkingsplan toestaat;
- b. Enkel ten behoeve van grondebonden woningen;
- c. Een volledige aansluiting bij de huidige stedenbouwkundige opzet en 'niet zoveel mogelijk';
- d. Opname van de eisen welke ook gesteld zijn bij de bouw van de bestaande woningen (parkeernormen, locatie-eisen, welstandseisen, groene afscheidingen enz).

#### *Beoordeling 2.2*

- a. In de uitwerkingsbevoegdheid is een maximum van 210 woningen opgenomen voor het gehele plan plangebied. Dit plangebied omvat een aantal gebieden in Parkkwartier Zuid en één gebied in Parkkwartier Noordcluster. In het ontwerpuitwerkingsplan Polderwijk Parkkwartier staan thans 232 woningen ingetekend. Gezien het totale aantal van 210 woningen dat nu voor het gehele plangebied, is niet de verwachting dat de ruime opzet in het geding komen.
- b. In het ontwerpuitwerkingsplan staan al een tweetal woongebouwen ingetekend. Deze hebben de aanduiding WGB met een bouwhoogte van maximaal 16 meter. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze de bestemming 'wonen-uit-te-werken'. De hoogten van deze locaties zijn niet veranderd. Er kunnen ook grondgebonden

woningen worden gebouwd in plaats van woongebouwen. Daar waar een hoogte van 11 meter is opgenomen op de 'wonen-uit-te-werken' bestemming kunnen alleen grondgebonden woningen worden gebouwd. De huidige uitwerkingsregeling biedt dan ook meer rechtszekerheid dan het geldende bestemmingsplan.

- c. De stedenbouwkundige opzet van een wijk wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Uiteraard worden de plannen die ingediend worden wel getoetst aan het stedenbouwkundig kader, voor de wijk.
- d. De aanvullende eisen die gesteld zijn bij al gerealiseerde woningen zijn via privaatrechtelijke overeenkomsten vastgelegd. Dat zal ook gebeuren bij de nieuwe plannen die ingediend worden. Welstandeisen en eisen met betrekking tot groen afscheidingen kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Parkeernormen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De voorwaarden hoeven dan ook niet verder te worden aangescherpt.

#### *Zienswijze 2.3*

Niet begrepen wordt waarom er nieuwe terreinen (Bergkwartier, Polderwijk Noord) in ontwikkeling worden genomen, terwijl er zoveel gronden leeg blijven staan. Een onderbouwing daarover wordt in het bestemmingsplan gemist.

#### *Beoordeling 2.3*

De gronden binnen Polderwijk Parkkwartier zijn destijds via een prijsvraag toegewezen aan de Bemog. De Bemog koopt/verkoopt de grond en bepaalt de grondprijzen. Dat deze ontwikkeling stagneert kan geen reden zijn om de ontwikkeling van de rest van Polderwijk op te schorten.

#### *Zienswijze 2.4*

In artikel 3.1 lid c zijn ontsluitingswegen opgenomen. Men geeft aan dat deze bestemming ontsluitingswegen niet ten doel heeft en dat hiervoor verschillende verkeersbestemmingen zijn opgenomen. Men verzoekt de ontsluitingswegen uit de bestemming 'groen' te schrappen of ten minste ondergeschikt te verklaren.

#### *Beoordeling 2.4*

Bij de Verkeersbestemmingen wordt met name onderscheid gemaakt in 'Verkeer-1', afwikkeling doorgaand verkeer en 'Verkeer-2', als verblijfsfunctie (naast 'Verkeer-3', parkeerstraten). De ontsluitingswegen die onder de bestemming 'Groen' worden genoemd zijn uitsluitend (toegangs)wegen en – paden die naar een bepaald perceel (kunnen) gaan. Hierdoor zijn ze feitelijk al ondergeschikt ten opzicht van de wegen die in 'Verkeer-1' of 'Verkeer-2' zijn opgenomen.

#### *Zienswijze 2.5*

De rijwoningen aan de Beekvliet en de Maasduinen hebben hoekwoningen, waarbij aan de voorzijde van de woning het dakvlak doorloopt op de nu als 'tuin' bestemde gronden. Deze ruimte, behorende bij de woonfunctie is niet opgenomen in de doeleindenomschrijving. Daarnaast past het woningtype niet in de voorgestelde bouwregels.

*Beoordeling 2.5*

Het dakvlak bij de genoemde hoekwoningen loopt verder door dan de dakvlakken van de overige woningen in betreffende rijen. Bij deze hoekwoningen is het bestemmingsvlak 'wonen-2' dan ook om de hoekwoning inclusief dakvlak getekend. Hierdoor passen de hoekwoningen ook aan de voorzijde binnen de bestemming 'wonen-2'.

*Zienswijze 2.6*

Artikel 5.2.2 en artikel 1 lid 32 zijn tegenstrijdig met elkaar inzake het toestaan van wanden al dan niet tot de constructie behorend.

*Beoordeling 2.6*

In 1.32 wordt de definitie van een overkapping gegeven. Een overkapping mag maximaal 2 wanden hebben, al dan niet tot de constructie zelf behorend. In artikel 5.2.2 mag wel een overkapping worden gebouwd, maar deze mag geen wanden hebben die tot de constructie zelf behoort. Het betreft hier een verbijzondering van de overkappingen die in e begripsbepaling is opgenomen en is derhalve als zodanig aangeduid.

*Zienswijze 2.7*

Gevraagd wordt of de gemeente juridisch eigenaar is van alle nog uit te geven grond in het plangebied (hoofdstuk 6 toelichting). Zo nee, of een kopie van de publicatie van de anterieure overeenkomst kan worden toegestuurd.

*Beoordeling 2.7*

De gemeente is juridisch eigenaar van alle uit te geven grond.

*Zienswijze 2.8*

Verzocht wordt artikel 14.3 te schrappen omdat het niet is toegestaan vergunningen te verlenen op een niet in werking zijnd plan. Mede gezien het feit dat bij een uitwerkingsplan er geen verplichting is tot ter inzage legging en inspraak niet mogelijk is. De term 'ontwerp-uitwerkingsplan' moet vervangen worden door 'in werking zijnd uitwerkingsplan'.

*Beoordeling 2.8*

Omgevingsvergunningen kunnen worden verleend op basis van een ontwerp-uitwerkingsplan. Een ontwerp-uitwerkingsplan geeft de beoogde planologische ontwikkeling weer. Hierop kan geanticipeerd worden door vergunningen af te geven. Indien er zienswijzen op een ontwerp-uitwerkingsplan worden ingediend, dient dit plan eerst te worden vastgesteld, alvorens de vergunningen kunnen worden verleend. De opmerking dat er voor een uitwerkingsplan geen verplichting is tot ter inzage legging is niet juist. Ingevolge artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

*Zienswijze 2.9*

In dit deel van de zienswijze wordt, na gedeeltelijke herhaling van bovenstaand, voorts gesteld dat:

- a. de uitwerkingsverplichting te onduidelijk is en er geen onderbouwing wordt gegeven dat er binnen de planperiode uitvoering aan gegeven zal worden;
- b. dat het overschrijden van de 10 jaarstermijn de enige consequentie is dat er geen leges kunnen worden geheven, het uitwerkingsplan blijft in werking;
- c. bij het toepassen van een uitwerkingsverplichting dient objectief aangegeven te worden hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke kwaliteit.

*Beoordeling 2.9*

- a. de uitwerkingsverplichting is feitelijk overgenomen uit het moederplan van 2004, met dien verstande dat de hoogte deels is teruggebracht naar 11 meter in plaats van 16 meter. Het woningbouwprogramma voor Polderwijk voorziet in de uitvoering van het plan;
- b. de opmerking dat na 10 jaar geen leges meer kunnen worden geheven is juist. Dit zou een onwenselijke situatie zijn, gelet op het feit dat een gemeente daardoor flinke inkomsten mis gaat lopen. Daarnaast is het van belang dat er na 10 jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat up-to-date is;



### Bijlage 3: Lijst met aanpassingen

#### A. Ten gevolge van de zienswijzen

Overeenkomstig de beoordeling van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan worden er geen wijzigingen in het plan aangebracht:

#### B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht.

##### *Toelichting:*

Blz 26: 3<sup>e</sup> alinea, eerste volzin: woordje "carport" wordt verwijderd.

##### *Regels:*

Artikel 1

1.19 "carport" komt te vervallen

Artikel 8

8.1 b. "voet- en rijwielpaden" komt te vervallen. De rest van het artikel vernummen

Extra Artikel toevoegen:

Na artikel 20 dient artikel 21 te worden toegevoegd. Deze komt als volgt te luiden:

Artikel 21 Overige regels

21.1 Uitsluiten aanvullende werking bouwverordening

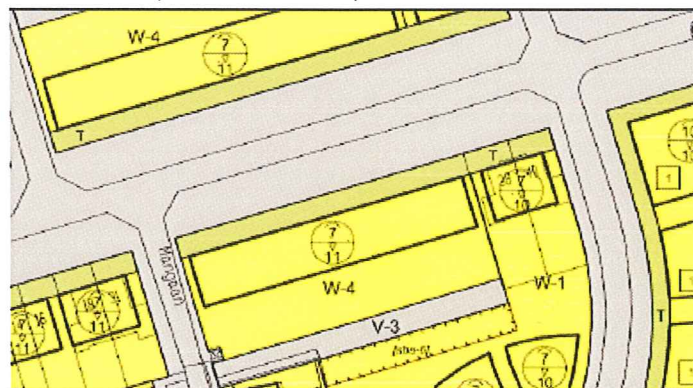
De voorschriften van de bouwverordening (onderwerpen van stedenbouwkundige aard) met betrekking tot parkeren, artikel 2.5.30 blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing.

De overige artikelen vernummen.

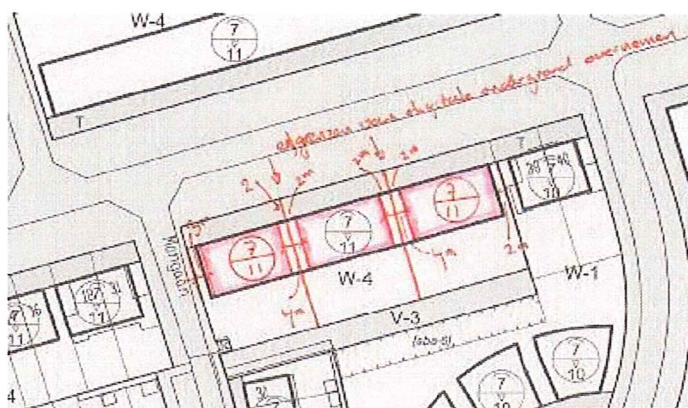
##### *Verbeelding*

De verbeelding wordt op de volgende delen gewijzigd.

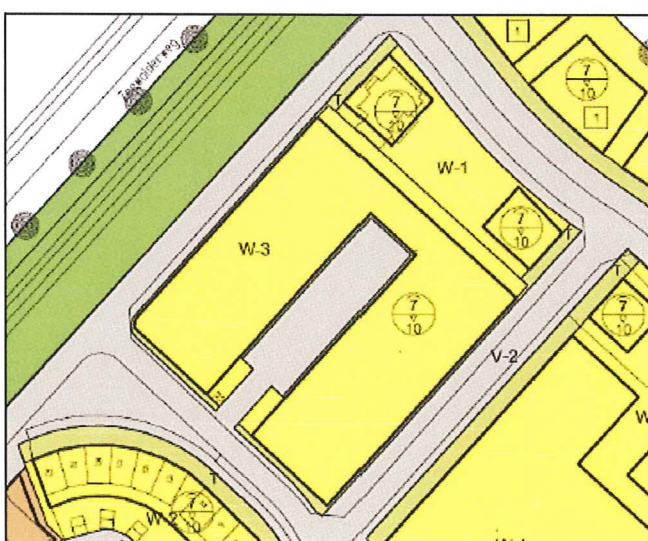
#### 1.Elementen (20 tot en met 36)



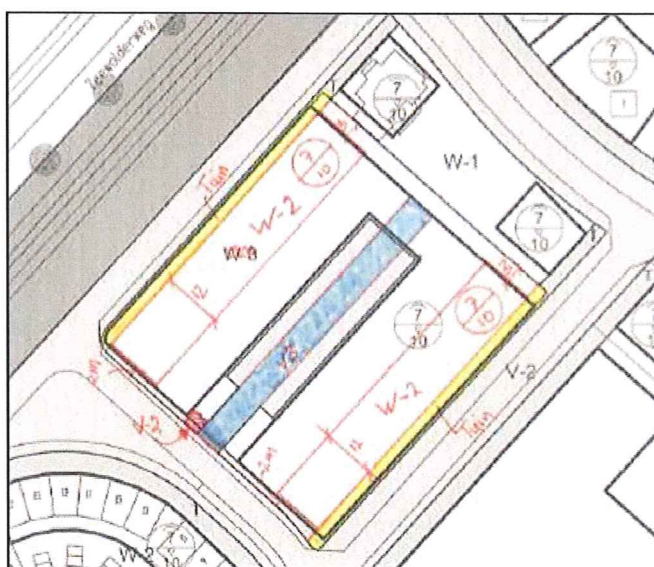
Ontwerp



Gewijzigd  
2.Teluur/Wolfraam/Kwik

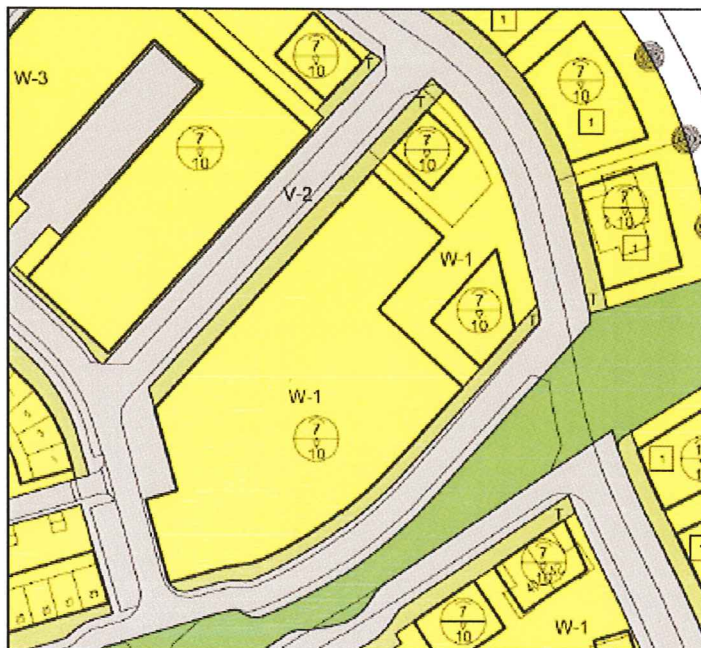


Ontwerp

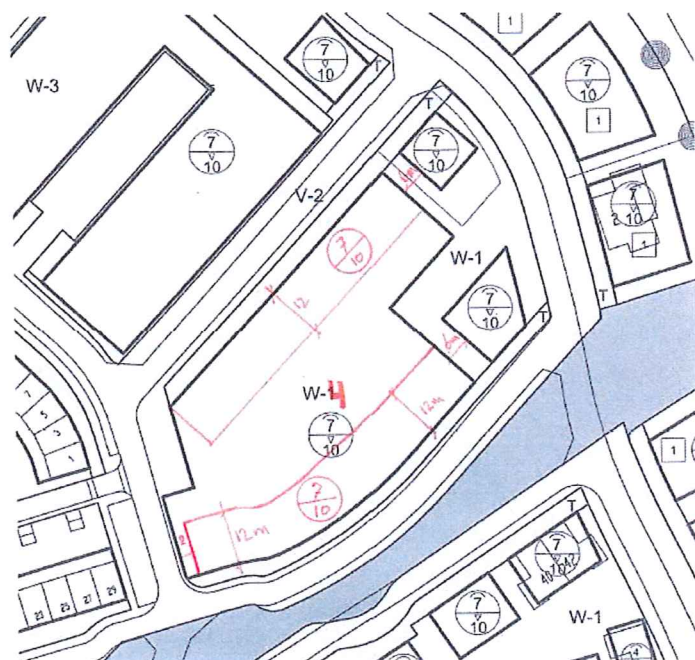


Gewijzigd

3.Kwik/Wolfram/Radon



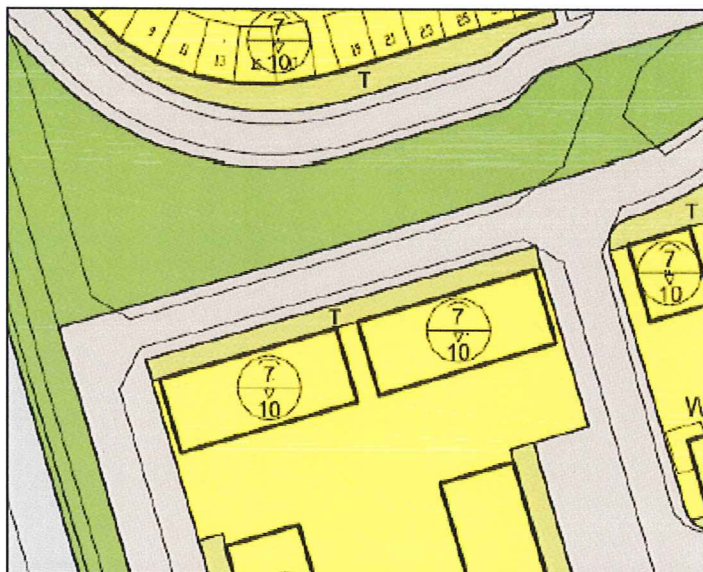
Ontwerp



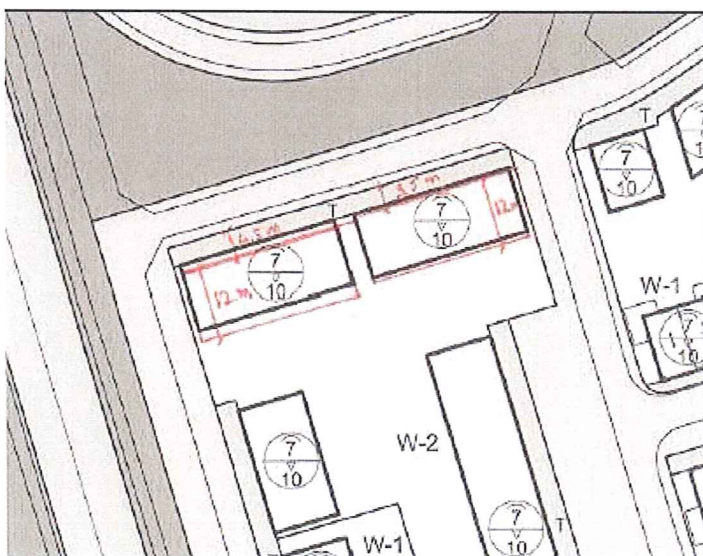
Gewijzigd



#### 4. Krypton

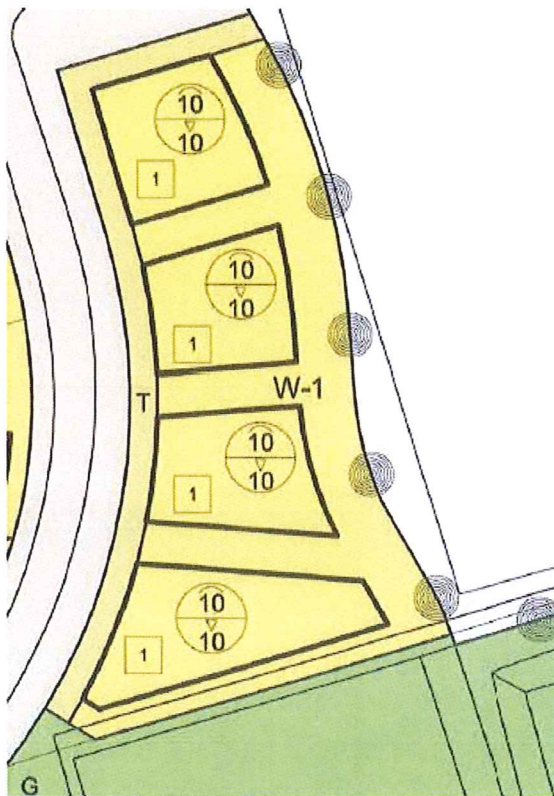


Ontwerp



Gewijzigd

#### 5. Kobalt



Ontwerp



Gewijzigd