

## Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen bestemmingswijziging Wakkerendijk 106

### 1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2023 - gedurende 6 weken – tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen.

### 2. Zienswijzen en reacties

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 (drie) zienswijzen ingediend, op 7 januari 2024, 19 januari en 23 januari 2024. De zienswijzen van 7 januari en 23 januari zijn door dezelfde persoon ingediend en worden daarom gezamenlijk beantwoord.

### 3. Ontvankelijkheidsbeoordeling

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen. Daarmee zijn ze ontvankelijk en worden ze in behandeling genomen.

### 4. Ambtshalve wijzigingen

Voor het zuidwestelijke deel van het bouwvlak wordt een verlaagde goot- en bouwhoogte opgenomen, respectievelijk naar 5 en 9 meter. Deze wijziging is opgenomen om relatief grote woningen met grote kappen te voorkomen en juist boerderij achtige vormgeving (één laag met en kap) te stimuleren.

## Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke beantwoording daarop

Hieronder is een korte, zakelijke weergave van de zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn samengevat en/of de kernpunten zijn eruit gelicht en direct aansluitend, per onderdeel, van een gemeentelijke reactie voorzien. Aan het einde wordt aangegeven of de zienswijzen tot een gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongegrondverklaring leiden en wordt aangegeven of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting) dient te worden aangepast.

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt met name ingegaan op feitelijke argumenten. Niet nader onderbouwde opmerkingen, aanvullende informatie en zaken die niet van planologische aard en relevantie zijn, worden alleen voor kennisgeving aangenomen.

| Samenvatting van de punten in de ingebrachte zienswijzen van 7 januari 2024 en 23 januari 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Reactie en conclusie gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het bouwvlak bestemd voor wonen (geel gearceerd) loopt ca 9,3 m1 voorbij de achterzijde van onze achtererfgrens. De suggestie wordt gewekt dat de kaveleigenaar de mogelijkheid heeft in deze zone te bouwen tot op de waterkant. Dit terwijl in de woonfunctie- en groenzone een minimale afstand tot de watergang van 5 meter wordt voorgeschreven. Ons doel is dat er geen bebouwingsmogelijkheden (zowel bovengrond (overkapping), als ondergronds (zwembad) zijn aan de waterkant. Het verzoek is de woonfunctie over een lengte van ca 9,3 meter en diepte van 5 meter als tuin aan te duiden. | <p>Het gele vlak op de plankaart is geen bouwvlak, maar een bestemming. Hoofdgebouwen mogen alleen in het bouwvlak worden gebouwd.</p> <p>In de regels is opgenomen dat: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op het zij- en achtererf grenzend aan water op een afstand van ten minste 5 m uit de beschoeiing en/of kant water te worden gebouwd. Hiermee wordt de gevraagde afstand geregeld. Dit is conform alle andere bestemmings- en uitwerkingsplannen van Zuidpolder.</p> <p>In het kavelpaspoort van de betreffende kavel zal deze afstand ook worden opgenomen.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het verzoek is de vrijwaringszone door te trekken ook achter het laatste kavel. Dit bevestigt de beperking van boven en ondergrondse bebouwing in de bovengenoemde zone.                                                                                                                              | De vrijwaringszone 'vrijwaringszone - groene buffer' is in het ontwerpbestemmingsplan reeds gelegen over de achtertuin met groenbestemming van het bedoelde kavel. Hiermee is al voldaan aan dit verzoek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Het verzoek is het creëren van een groene zone tussen de kavel van Hilhorststraat 11 en de nieuw te ontwikkelen kavels, zodat de mogelijkheden om (vergunningsvrij) te bouwen op deze kavel beperkt worden naast die van de kavel aan de Hilhorststraat 11.                                           | <p>De mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen kunnen wettelijk met het oog op de rechtsgelijkheid tussen bewoners van aangrenzende kavels niet worden ingeperkt. Er is geen gemeenschappelijk belang (zoals de Groene Buffer) om vergunningsvrij bouwen uit te sluiten.</p> <p>Wel wordt in het kavelpaspoort vastgelegd dat het hoofdgebouw van de woning aan de zuidzijde moet zijn gelegen, zodat er altijd minimaal 5,5 meter afstand is, tussen het hoofdgebouw en de erfgrans. Daarmee is een grotere afstand verzekerd dan in Uitwerkingsplan 9 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.3.</p>                                                                                                                                                                                           |
| In de nieuwe situatie wordt het ruitpad ook een wandelpad, dit zal zorgen voor meer gebruik van het pad, waarbij de privacy wordt verminderd. Verzoek is om de nieuwe paardenroute verboden te maken voor voetgangers, fietsers en honden.                                                            | Er wordt een verbinding voor voetgangers gemaakt tussen de calamiteitenroute naar de Wakkerendijk en de Hilhorststraat nabij de Blomsingel. Voor de strook aan de oostzijde van de watergang is het de bedoeling om ergens in het dwarsprofiel dit pad voor voetgangers te maken. Het pad kan worden gecombineerd met het paardenpad (nb. een pad van maximaal ca. 1,0 m breed in de onderhoudsstrook van de watergang) maar het kan ook elders in de strook worden aangelegd. Dat wordt momenteel onderzocht. Het is dus niet evident dat het paardenpad ook een wandelpad wordt voor voetgangers. Dit pad is overigens verboden voor fietsers, niet voor voetgangers en honden. De inpassing van het paardenpad en het pad voor de voetgangers vindt in overleg met de aanwonenden plaats. |
| <b>Ingebrachte zienswijze 19 januari</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Reactie en conclusie gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| In het nieuwe bestemmingsplan komt de mogelijkheid voor nieuwe woningen dichterbij de hondenschool. Doordat de nieuwe woningen als gevoelige objecten dichterbij de hondenschool komen, voorziet de indiener meer problemen met betrekking tot geluidsoverlast vanuit de hondenschool op de woningen. | De nieuwe woningen komen op een dusdanige afstand waarbij de geluidsbelasting onder het toegestane maximum blijft, wat ook te zien is in het geluidsrapport dat bij de reeds verleende vergunning zit. Vanwege de verschuiving van het woonvlak is een aangepast onderzoek uitgevoerd, ook hier blijft de geluidsbelasting onder het toegestane maximum. Bij eventuele toekomstige klachten en zaken kan verwezen worden naar dit geluidsrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Bij de verkoop van de kavels worden de kopers actief geïnformeerd over de activiteiten in de omgeving waaronder de hondenschool. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|