

# Nota beantwoording Zienswijzen

## Ontwerpbestemmingsplan '6 woningen Halfweg'

Versienummer:

Datum behandeling in het college: 16 mei 2023

Vastgesteld door de raad:

**Zaaknummer:** Z/22/125027



# 1. Inleiding

Tennisvereniging 'de Sluipers' is direct achter het betreffende perceel gelegen. Deze vereniging heeft 3 tennisbanen ingeleverd achter de woningen Raadhuisweg 181 t/m 195, in verband met de herontwikkeling van het tennispark. De eerste fase van deze herontwikkeling, het oprichten van 8 garages/opslagboxen is inmiddels gerealiseerd. Aanvankelijk was het de bedoeling om deze gronden, achter de woonpercelen Raadhuisweg 181 t/m 195 te verkopen aan de eigenaren van deze woningen, zodat zij deze gronden aan hun woonpercelen konden toevoegen. Om die reden is in het door de gemeenteraad op 30 januari 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'de Sluipers, Oud Reeuwijkseweg 3, Reeuwijk' een bestemming 'Wonen' opgenomen. De verkoop van die gronden aan de woningeigenaren is niet geslaagd. Het realiseren van het oorspronkelijke plan is daarmee niet mogelijk gebleken. Daarom is naar een alternatieve invulling gezocht.

De 6 woningen worden opgericht met één woonlaag. De doelgroep voor de woningen zijn senioren en starters. De prijs van de nieuwe woningen blijft beperkt waardoor specifiek deze doelgroep kan worden bediend, hiermee wordt voldaan aan de wens van volkshuisvesting en een goede mix aan woningaanbod binnen de gemeente.

De woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Halfweg. Tussen de woningen aan de Halfweg en de Raadhuisweg blijft de brandgang gehandhaafd. Hierdoor blijven de woningen aan de achterzijde bereikbaar.

De woningen worden opgericht met groene daken en waar mogelijk wordt de hoeveelheid verharding beperkt om hemelwater de mogelijkheid te geven te infiltreren. Binnen het gebied rondom de woningen zijn voldoende parkeerplaatsen beoogd om parkeren op eigen terrein op te vangen. De overige ruimte wordt groen ingevuld en zal plaats bieden aan een speeltuin.

## 2. Zienswijzen

### **Inleiding**

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn elf zienswijzen ingediend. Die hebben tot aanpassing van de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan geleid. De meeste zienswijzen komen van direct aanwonenden van het plangebied en gaan over zaken die hen direct aan gaan. Zienswijzen 4 tot en met 11 bevatten nagenoeg dezelfde inhoud, er is besloten deze zienswijzen gebundeld te beantwoorden om daarmee de leesbaarheid te verbeteren.

## **2.1. Zienswijze aardgasleiding**

### *Aardgasleiding op de verbeelding*

De ligging van de aardgastransportleiding is deels niet weergegeven. In het plangebied, ter hoogte van de bestemming enkelbestemming 'groen', ligt een de aardgastransportleiding. Het gedeelte van de aardgastransportleiding dat door enkelbestemming 'groen' loopt, is onbestemd. Wij verzoeken u de ontbrekende gastransportleiding alsnog in de verbeelding van het plein op te nemen. Wij verzoeken u om een contactpersoon door te geven waar wij de digitale (leiding)gegevens naartoe kunnen mailen.

### Beantwoording

Deze zienswijze is gegrond. De benoemde aardgastransportleiding heeft onterecht geen aanduiding op de verbeelding gekregen. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding om de omissie weg te nemen. Met indienen van de zienswijze wordt contact opgenomen voor de benodigde gegevens.

## **2.2. Zienswijze 2**

Indiener van de zienswijze heeft aangegeven onder voorwaarden mogelijk moeite te hebben met de ontwikkeling zoals voorgesteld. De zienswijze hangt af van het resultaat van andere zienswijzen. De gemeente kiest ervoor deze zienswijze te behandelen alsof zonder voorwaarden geschreven.

### *Eigendomssituatie toegangsweg*

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de toegangsweg zoals deze aanwezig is in het plangebied niet in publiek eigendom is. Er is sprake van een VVE, de ingediende zienswijze komt neer op vragen en opmerkingen aangaande deze VVE en potentiële deelname aan deze VVE door de nieuwe eigenaren.

### Beantwoording

De gemeente erkent de zorgen die indiener van de zienswijze uit. In deze fase van de ontwikkeling kan er geen sluitend antwoord gegeven worden. De gemeente roept partijen op om, na vaststelling van het bestemmingsplan, tezamen tot een oplossing te komen voor het beheer en eigendom van de gezamenlijke toegangsweg.

## **2.3 zienswijze 3**

### *Achterpad*

Als zienswijze is een brief uit het verleden aangaande het gebruik van het huidige achterpad bij de woningen aan de raadhuisweg opgenomen. Initiatiefnemer van de ontwikkeling "6 woningen Halfweg" heeft in het verleden een brief verstuurd aan de aanwonenden waarmee het gebruik van het achterpad beperkt werd tot enkel het gebruik als vluchtroute.

Indiener van de zienswijze is het daar niet mee eens. Het pad grenst aan de achtertuinten van aanwonenden. Zij hebben al vanaf de oplevering van de woningen in 2007 het betreffende achterpad in gebruik om zodoende via hun achtertuinten naar de openbare weg te komen. De tuinen en bergingen/schuren zijn ook voorzien van een deur die toegang geeft tot het achterpad. Aanwonenden zijn dan ook verbaasd dat initiatiefnemer thans meent dat zij dit achterpad enkel als vluchtroute zouden mogen gebruiken.

### Beantwoording

Het benoemde achterpad is zoals ook aangegeven in de zienswijze verkocht aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling. De achtertuinten van de nieuw te realiseren woningen zullen dit pad eveneens als achterpad gaan gebruiken en daartoe was het destijds logisch het pad te verkopen. Bij de verkoop is, zoals indiener van de zienswijze ook aangeeft, het gebruik als "achterpad" aangewezen en verzekerd.

Vanwege de verkoop van de grond aan initiatiefnemer heeft de gemeente in de discussie over het gebruik van het pad geen rol meer. In de verkoop is het gebruik en behoud van dat gebruik vastgelegd en de nieuwe eigenaar dient dit te respecteren.

Gemeente erkent dat de ontstane situatie reden tot onvrede is en zal haar rol als bemiddelaar op zich nemen en bezien in hoeverre een oplossing is te realiseren zonder dat een civielrechtelijke procedure noodzakelijk wordt.

## **2.4 zienswijze 4 tot en met 11**

### *Achterpad*

Bij de ontwikkeling en realisatie van de woningen aan de Raadhuisweg 181 t/m 195 is door de Gemeente voorzien in een pad achter de tuinen van ruim 1,5 meter breed. Dit pad is bestraat met stoeptegels en dient ter ontsluiting van de tuinen en schuur aan de achterzijde. Het pad wordt gebruikt voor het verplaatsen van de groen-, en papiercontainers, diverse vervoermiddelen zoals (bak)fiets, brommer, motor, kruiwagen voor werkzaamheden in/aan de tuin, enz. Het pad is voorzien van verlichting, tevens bevindt zich onder het pad de riolering waarop de afwatering van de schuren is aangesloten.

Indien de tuinen zouden worden verkocht aan de bewoners 181 t/m 195 zou de grond van het achterpad dienen te worden verkocht door de Gemeente aan de ontwikkelaar/aannemer en samengevoegd met het deel waarvan de initiatiefnemer eigenaar was geworden.

Toen het voor de bewoners al duidelijk werd dat de aankoop van de tuinen niet zou worden gerealiseerd vernamen zij van de initiatiefnemer dat de gemeente de grond had verkocht aan initiatiefnemer. De bewoners waren hier niet in gekend en over geïnformeerd of geraadpleegd door de Gemeente. De bewoners zijn van mening dat de verkoop alleen nodig was geweest als de tuinen daadwerkelijk aan de bewoners zouden worden verkocht. Maar in het geval van andere ontwikkeling, bijvoorbeeld garageboxen, dan was daar geen enkele noodzaak toe. Door het handelen van de Gemeente werden de bewoners voor een voldongen feit geplaatst. Ons inziens heeft de gemeente hier onnodig, nalatig en onzorgvuldig gehandeld.

Hierop is op 15 februari 2020 door de bewoner op 187 een aangetekend schrijven gestuurd naar de Gemeente. Hierin wordt de zorg over het achterpad uitgesproken. Daarop volgt op 3 april 2020 een reactie van de Gemeente. Daarin wordt verzekerd dat de Gemeente met de nieuwe eigenaar heeft afgesproken dat zij de verantwoordelijkheden tav het pad en gebruik daarvan van de Gemeente heeft overgenomen. De afgelopen jaren verloedert het braakliggende stuk, het achterpad verzakt en wordt daarmee gevaarlijk voor gebruik, denk aan fietsende kinderen en volwassenen, en de verlichting doet het niet meer. Op 17 augustus 2022 ontvangen de bewoners een aangetekend schrijven van de initiatiefnemer. Hierin wordt gesteld dat het achterpad niet mag worden gebruikt, en dat dit slechts de functie heeft van een vluchtpaadje. In de brief van initiatiefnemer wordt voorts gemeld dat de sommatie is bedoeld als een stuiting van een eventuele verjaring. U kunt zich voorstellen dat dit op de bewoners zeer onprettig overkomt. Wij voelen ons 'gepakt' door initiatiefnemer en door De Gemeente. In een telefonisch contact met initiatiefnemer wordt aangegeven dat de 'soep niet zo heet wordt gegeten'. Het is ons niet duidelijk wat daarmee wordt bedoeld. Wat wel duidelijk is dat waarvoor werd gevreesd voor de aanwonenden werkelijkheid is geworden. Daar waar de achtertuinen waren gelegen aan de openbare voorziening waarvoor de Gemeente het aanspreekpunt is zijn we nu overgeleverd aan de praktijken van een private eigenaar. Onze belangen zijn door de verkoop van de brandgang blijvend ernstig geschaad. De bewoners 181 t/m 195 besluiten zich te verenigen en schakelen de Juridische Dienst van de Vereniging Eigen Huis is. Op 11 november 2022 wordt namens de bewoners een brief gestuurd waar, helaas, ook na herinnering tot op heden geen reactie is gekomen.

In een telefonisch contact met de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk begin 2023 wordt aangegeven dat inzake de situatie van de Achterom de Gemeente geen partij is, de grond is immers verkocht aan initiatiefnemer. Wij vinden dat de Gemeente zich onttrekt aan haar verplichting om te handhaven op hetgeen zij in haar brief van 3 april 2020 heeft aangegeven. Het bericht dat de Gemeente stelt geen partij te zijn stelt ons zwaar teleur. Ook vinden wij dat de Gemeente onzorgvuldig en laakbaar heeft gehandeld en zich in het geheel onttrekt aan haar verantwoordelijkheid. Ter vergelijking: het zou wat zijn als Rijkswaterstaat eenzijdig plots zou besluiten het onderhoud aan der Rijkswegen niet meer te doen en de

inwoners van Nederland vertelt dat we dit in het vervolg maar samen, in mandeligheid, met elkaar moeten regelen.

Om de belangen van de bewoners weer terug te brengen naar de situatie zoals deze bij de initiële oplevering in 2007 was lijkt ons de enige logische stap dat de Gemeente de verkoop van grond van het Achterom ongedaan maakt. Hoewel de bewoners op dit punt eigenlijk geen andere situatie dan dat de Gemeente eigenaar en verantwoordelijk voor het achterpad is, zijn wij collectief tegen een mandelige regeling voor de eigenaren van de nieuw te ontwikkelen objecten. Door initiatiefnemer wordt voor gebruik van gemeenschappelijke infrastructuur doorgaans consequent de term mandeligheid gehanteerd. Een mandelige regeling is wat ons betreft te vrijblijvend, zeker ten opzichte van de situatie zoals deze bij de initiële oplevering van de woningen het geval was. Stel dat er iets is met het achterpad en de eigenaren komen er in mandeligheid niet uit, of het duurt vrij lang, dan hebben de bewoners daar hinder van. Derhalve stellen we als harde eis dat bij de ontwikkeling en de verkoop verplicht wordt gesteld dat de kopers/eigenaren verplicht worden een Vereniging van Eigenaren op te richten en dat men daarvan verplicht lid is. De Vereniging van Eigenaren verplicht zich daar mee tot het beheer en onderhoud van het achterpad. Tevens verplicht zij zich de bewoners van 181 t/m 195 het pad blijvend te laten gebruiken zoals dat vanaf 2007 het geval is geweest. Het achterpad wordt als openbare ruimte benoemd, zodat toegang wordt gegeven aan Nutsbedrijven en calamiteiten-diensten zoals politie, ziekenauto en brandweer. Vanwege hetgeen gesteld door initiatiefnemer betreft het stuiten van verjaring eisen wij dat er in de aktes bij de verkoop van de nieuwe objecten de juiste vastlegging wordt gedaan van het gebruik door de bewoners.

#### Beantwoording

Het benoemde achterpad is zoals ook aangegeven in de zienswijze verkocht aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling. De verkoop van de gronden kan niet ongedaan gemaakt worden. Vanwege de verkoop van de grond aan initiatiefnemer heeft de gemeente in de discussie over het gebruik van het pad geen rol meer. In de verkoop is het gebruik en behoud van dat gebruik vastgelegd in de verkoopovereenkomst. Het pad dient zijn huidige functie te behouden en de gemeente zal op dit gebruik toezien. Als in de praktijk blijkt dat de nieuwe eigenaar zich niet houdt aan de opgegeven voorwaarde bij verkoop kan de gemeente besluiten een civielrechtelijke procedure te starten.

In origine was verkoop van het achterpad gezien zodat de nieuwe eigenaar bij de verdeling van de percelen alle daartoe behorende gronden in eigendom had. Inmiddels zijn de plannen gewijzigd. De achtertuinen van de nieuw te realiseren woningen zullen dit pad eveneens als achterpad gaan gebruiken en daartoe is het gebruik en behoud van dat gebruik in de toekomst verzekerd.

Gemeente erkent dat de ontstane situatie reden tot onvrede is en zal haar rol als bemiddelaar op zich nemen en bezien in hoeverre een oplossing is te realiseren zonder dat een civielrechtelijke procedure noodzakelijk wordt.

#### *Bezwaar (garageboxen ipv huizen)*

Indiener van de zienswijze is van mening dat de locatie ongeschikt is voor het realiseren van 6 woningen voor starters/senioren omdat toekomstige bewoners ernstige gezondheidsrisico's lopen. De beoogde woningen liggen op slechts 150 meter afstand van de A12, één van de drukste autosnelwegen van het land met 4 banen in zowel noordelijke als zuidelijke richting en een verkeersintensiteit van meer dan 4,000 motorvoertuigen per uur. Dit kan leiden tot ernstige gezondheidsrisico's voor toekomstige bewoners, zoals luchtwegaandoeningen, hart- en vaatziekten en kanker. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) onderschrijft dat verschillende gezondheidsstudies hebben aangetoond dat langdurig verblijven nabij drukke wegen tot gezondheidsrisico's leidt. Dit geldt vooral voor de zogenaamde hoog gevoelige groepen waaronder kinderen en ouderen, nota bene de beoogde doelgroep

voor deze woningen. Volgens het RIVM nemen gezondheidsrisico's in de nabijheid van een drukke weg toe, ook op plekken waar ruimschoots aan de grenswaarden van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan. Een drukke weg wordt door het RIVM gedefinieerd als meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Volgens het RIVM wordt een zone tot 300 à 500 meter vanaf de snelweg het meest beïnvloed door verkeersemmissies.

Het is ons inziens daarom onverantwoord om woningen te bouwen op een locatie die bekend staat om zijn hoge niveaus van luchtvervuiling en geluidsoverlast en de algemeen bekende gezondheidsrisico's voor bewoners. Het is de taak van de gemeente om ervoor te zorgen dat de gezondheid en het welzijn van haar (toekomstige) inwoners worden beschermd en bevorderd. De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan is in strijd met deze verantwoordelijkheid en kan leiden tot ernstige gezondheidsproblemen voor toekomstige bewoners.

Daarmee wil indiener van de zienswijze benadrukken dat de bewoners vasthouden aan de eerder geuite wens om garageboxen te plaatsen, en geen woningen. In de door initiatiefnemer georganiseerde participatie bijeenkomsten in 2020 en 2023 is dit door de indiener van de zienswijze ingebracht.

#### Beantwoording

Om aan te tonen dat een ruimtelijke ontwikkeling haalbaar is dient een initiatiefnemer bij de aanvraag voor een nieuwe bestemmingsplan diverse stukken aan te leveren. Een van de belangrijkste documenten bij een aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing (meestal als toelichting). De aanvraag voor 6 woningen Halfweg is voorzien van een toelichting waarin uitvoering in is gegaan op de punten die ook de zienswijze aanhaalt. De ligging nabij de A12 vormt geen onevenredig risico voor de nieuwe bewoners en daarom kan de ontwikkeling doorgang vinden, de onderbouwing en aangeleverde stukken zijn eveneens beoordeeld door de omgevingsdienst midden-Holland.

#### *Bezwaren (overig)*

Bij de ontwikkeling zoals deze is geformuleerd in NL.IMRO.1901.BP6woningen-Halfweg-BP40 en toegelicht door initiatiefnemer op de bijeenkomst met onder meer de bewoners dd 16 februari 2023 heeft indiener van de zienswijze de volgende bezwaren:

- er is sprake van woongenotvermindering door verminderde privacy en (geluids-) overlast. Dit mede vanwege de korte afstand waarop men woningen wil realiseren
- Er is onzekerheid over publiek/doelgroep, in het bijzonderste geval uitend in een bezwaar tegen eventuele (sociale) huur woningen. Het betekent niet dat wij geen nieuwe bewoners welkom heten. Echter in geval van (sociale) huur kan dit zich uiten in bewoners die een meer korte termijn visie hebben wat betreft het onderhoud en leefbaarheid van de omgeving. Er is nu een vaste groep met betrouwbare bewoners die 'de buurt' en elkaar in gaten houden.
- nieuwe bewoners zorgen voor meer verlichting, wat een inbreuk is op onze privacy en nachtrust.
- de geplande ontwikkeling leidt tot waardevermindering woning.
- bouw geeft risico op verzakking van de grond en eventuele schade.
- Indiener van de zienswijze verwacht een verdere toename van de parkeeroverlast. Het aantal parkeerplaatsen in de Halfweg is al aan de krappe kant.
- Er zullen meer bewegingen zijn door bewoning dan de situatie met tennisbaan, of ten opzichte van de garageboxen.

#### Beantwoording

##### *Woongenot*

Nederland kent een beperkte oppervlakte. Door de beperkte ruimte is het niet ondenkbaar dat mensen en woningen dichter op elkaar staan. Indiener van de plannen heeft rekening gehouden met eventuele hinder door de woningen in bungalow vorm te willen bouwen en daarmee slechts 1 bouwlaag mogelijk te maken. De eventuele inbreuk op privacy en geluid zijn tot een minimum beperkt.

### *Doelgroep*

De woningen worden door initiatiefnemer aangeboden voor koop. Doelgroep voor de koopwoningen zijn senioren en starters. Binnen de gemeente bestaat een nadrukkelijke wens om de woningvoorraad van betaalbare koop en huurwoningen te vergroten. Met het toevoegen van 6 betaalbare koopwoningen voorziet de ontwikkeling in een wens van de gemeente.

### *verlichting*

De nieuwe woningen kennen slechts 1 woonlaag en daarmee wordt de eventuele hinder van verlichting tot een minimum beperkt.

### *waardevermindering*

Daar waar eventueel sprake is van waardevermindering van woningen door een ruimtelijke ontwikkeling biedt de wet de mogelijkheid een planschadeverzoek kenbaar te maken. De eventuele schade die een ontwikkeling berokkend wordt op die manier verzacht. De wet stelt eveneens dat een deel van de schade niet kan worden verhaald. Wij raden u aan, bij wensen een eventuele aanvraag in te dienen, u te verwittigen van de voorwaarden en procedures voor een planschadeverzoek.

### *Verzakking bouw*

Tijdens de bouw moet de uitvoerder voorkomen dat verzakkingen of schade ontstaan. De huidige stand van de techniek is voldoende om te kunnen voorkomen dat de benoemde schade kan ontstaan.

### *Parkeerverlast*

Een belangrijke voorwaarde voor medewerking aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is dat op eigen terrein voorzien wordt in de parkeerbehoefte die ontstaat. De gemeente heeft een parkeernota welke per type te bouwen woning de parkeerbehoefte benoemd waar initiatiefnemers aan moeten voldoen. De ontwikkeling 6 woningen Halfweg voldoet aan de gestelde voorwaarden en voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

### *Meer bewegingen*

De aanwezigheid van 6 nieuwe (kleine) woningen betekent inderdaad dat er meer bewegingen te verwachten zijn dan in de huidige situatie (die van een braak liggend stuk grond). De ingediende stukken, specifiek de ruimtelijke onderbouwingsplannen maken voldoende aannemelijk dat de nieuwe bewegingen passend zijn voor de locatie en omliggende infrastructuur.

### *Eisen*

Indieners van de zienswijzen hebben aangegeven dat zij, behalve een zienswijze ook eisen gesteld hebben waarmee het plan rekening moet houden. Onderstaand is de opsomming opgenomen zoals deze in de zienswijze is vermeld.

- Verrichten van onderhoud van de brandgang. In goede orde, waaronder het op hoogte, brengen van de bestrating en infrastructuur zoals riool, waterafvoer, verlichting, enz.
- voorkeur garageboxen met eerste recht van koop voor huidige bewoners
- indien er voor woningen gekozen gaat worden, en niet voor garageboxen, dan staan wij erop dat er uitsluitend koopwoningen worden ontwikkeld met uitsluiting van (sociale) huur.
- uitsluiting van felle verlichting inschijnend in onze tuin.
- ramen van de woningen aan de tuingrenzen dusdanig inrichten dat zicht op onze woning en tuin geminimaliseerd wordt.
- zicht vanuit tuingrenzen uitsluiten middels een afscheiding (schutting/heg etc.).
- volledige compensatie voor waardevermindering en eventuele kosten, uitende in o.a. waarde huis, verzakking grond en alle uit de bouw aantoonbaar voortvloeiende schade.
- Structurele oplossing onderhoud van achterpoort, inclusief bestaande infrastructuur zoals riolering,



waterafvoer en verlichting, via de bij de ontwikkeling en verkoop (vooraf) verplichtte oprichting van een Vereniging van Eigenaren

- duidelijke visie inrichting onbebouwde stuk grond, voorkeur voor speeltuin voor kinderen in de buurt.
- Als er laagbouw komt een garantie dat er de komende 30 jaar geen etage opgebouwd mag worden.
- Daken CO2 neutraal maken
- Geen snelgroeiende bomen, neemt zonlicht weg

### Beantwoording

#### *Onderhoud*

Het uitvoeren van het onderhoud aan de brandgang en onderliggende infrastructuur is een taak van de eigenaar van de grond waar de brandgang gelegen is.

#### *Garageboxen*

Voorliggende plan maakt oprichting van 6 woningen mogelijk, er is geen plan ingediend waarmee garageboxen worden aangevraagd.

#### *Uitsluiting sociale huur*

De woningen worden gebouwd met het oog op verkoop in het betaalbare segment met starters en senioren als doelgroep. Uitsluiting van sociale verhuur past niet binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en is daarmee onwenselijk, de voorliggende plannen stellen geen sociale verhuur voor.

#### *Uitsluiting felle verlichting*

Het uitsluiten van felle verlichting is niet voorgelegd en niet direct effectief. De nieuwe woningen grenzen met de tuin aan de naastgelegen woningen, door toepassing van bungalowwoningen en plaatsing van de woningen wordt lichtvervuiling zoveel mogelijk voorkomen.

#### *Zicht op tuin*

De woningen kennen slechts één woonlaag waarmee zicht op de tuinen van naastgelegen woningen en tuinen grotendeels is voorkomen. Met de uitvoering van de woningen is zicht op en privacy van naastgelegen woningen voorveel mogelijk voorkomen en beschermd.

#### *Afscheiding tuin*

Het is voor de eigenaren van de nieuwe woningen mogelijk om erfafscheidingen te realiseren, zeer waarschijnlijk worden deze door de bouwer van de woningen al tijdens de bouw gerealiseerd. Ook de poorten aan de achterzijde voor toegang tot het achterpad worden op dat moment gerealiseerd.

#### *Volledige compensatie*

Indiener van de zienswijze maakt geen onderscheid tussen planschade (gevolgen van de ontwikkeling voor huizenprijs ect) en schade ten gevolge van bouwactiviteiten. Voor de planschade regelingen verwijst de gemeente naar de landelijke regelingen die daar voor bestaan. Eventuele schade die ontstaat door de bouwactiviteiten kan een betrokkene, mits voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden, verhalen op de uitvoerder van de bouwactiviteiten.

#### *Structurele oplossing onderhoud*

Indiener van de zienswijze doet een voorstel voor een permanente oplossing voor de ontstane onvrede over het achterpad (de zienswijze vermeld "achterpoort" de gemeente vermoedt dat dit berust op een typfout). Gemeente ziet deze handreiking en zal dit communiceren met de huidige eigenaar van het pad en de grond. Zoals eerder in deze nota aangegeven heeft de gemeente geen direct belang meer bij het achterpad maar zal het vanuit haar rol een bemiddelende rol aannemen.

#### *Visie onbebouwde grond*

De onbebouwde grond is in eigendom en blijft in eigendom van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft te kennen gegeven op dit specifieke stuk grond een speeltuin te willen ontwikkelen. Gemeente juicht deze ontwikkeling toe en acht het een goed idee samen met omwonenden te bepalen op welke manier de speeltuin wordt ingericht.

### *30 jaar garantie*

Op de verbeelding van het voorliggend bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 3,5 meter opgenomen, de woningen mogen derhalve niet hoger worden dan deze 3,5 meter. Het vastleggen van een garantie van 30 jaar is van gemeente zijde niet wenselijk. Mocht in de toekomst de eigenaar van een van de 6 nieuwe woningen verzoeken de bouwhoogte zoals deze is vastgelegd te verhogen dan zal de gemeente die plannen kritisch beoordelen. Met de huidige kennis acht de gemeente het niet waarschijnlijk dat medewerking kan worden verleend aan verhoging van de bouwhoogte in de toekomst.

### *Daken co2 neutraal*

Het is niet geheel duidelijk op welke maatregelen indiener van de zienswijze precies doelt. Uitgegaan wordt dat klimaat adaptief bouwen wordt beoogd. In de plannen is rekening gehouden met het klimaat en de wijze van bouwen en doorvoeren van maatregelen om impact op het klimaat te verkleinen.

### *Snelgroeiende bomen*

De zienswijze is niet geheel duidelijk welke bomen er precies bedoelt worden. De bomen die nieuw worden geplant in de openbare ruimte zullen op termijn uitgroeien tot behoorlijke omvang, gelijk aan de bomen die er nu in de omgeving te vinden zijn. Voor wat betreft de beplanting van de achtertuinen van de nieuwe woningen ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat daar grote vegetatie wordt aangeplant.

### *Vraag*

Indieners van de zienswijzen hebben in hun zienswijze enkele vragen opgenomen waar zij graag antwoord op wensen. Onderstaand de bewuste vragen en beantwoording.

- Graag inzage in de impressie tekeningen van de achterzijde. Deze ontbreekt en is het meest bepalend omdat dit grenst aan aangelegene woningen
- Wat is de bouwhoogte van de woningen ?
- Speeltuin, hoe wordt deze ingericht ?
- Is het mogelijk om eventueel 2 extra parkeerplaatsen achter 185 te realiseren ?
- Betreft de aankleding van de speeltuin is de vraag wat wordt ingeplant en hoe is in het eigenaarschap en beheer en onderhoud van de speeltuin voorzien ?

### Beantwoording

#### *Impressie tekeningen*

Aan de indiener van de stukken wordt gevraagd of deze impressie tekeningen aanwezig zijn. Als de tekeningen er zijn zullen deze via de gemeente worden verstrekt aan indieners van de zienswijzen.

#### *Bouwhoogte*

De bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen. Maximale bouwhoogte van de woningen is 3,5 meter.

#### *Speeltuin*

De inrichting van de speeltuin is op dit moment nog niet bekend. De gemeente juicht co-creatie en gezamenlijkheid toe als het komt op de inrichting van de speeltuin en zal ook aan initiatiefnemer meegeven dat in gesprek gaan over de inrichting aan te raden is.

#### *Extra parkeerplekken*

Er is op het terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte die ontstaat door de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente geeft de voorkeur aan groene wijken en daarom zal zij niet aandringen op extra verharding.

#### *Aankleding speeltuin*

De gronden waar de speeltuin op is beoogt zijn in de huidige situatie in eigendom bij initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft aangegeven de gronden uit te willen geven aan een vereniging van eigenaren waar de nieuwe bewoners onderdeel van uit zullen gaan maken. Beheer en onderhoud van de speeltuin valt daarmee onder de nieuw te vormen vereniging van eigenaren.