

NOTA VAN BEANTWOORDING
Bestemmingsplan “Noordelijke Dwarsweg 90 te Zevenhuizen”

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERP BESTEMMINGSPAN “Noordelijke Dwarsweg 90 te Zevenhuizen”

Corsanummer: A21.002303



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 – Particulier	4
2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners	11
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	12

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Noordelijke Dwarsweg 90" vanaf donderdag 20 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpuitwerkingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpuitwerkingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan "Noordelijke Dwarsweg 90" ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is tevens de inhoud van de overlegreacties en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Per reclamant is opgenomen:

- het nummer zienswijze van de reclamant;
- de datum van indiening en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen);
- de reactie van de gemeente;
- of de reactie leidt tot wijziging van het uitwerkingsplan (is in de conclusie per zienswijze aangegeven).

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3.16 lid 3, juncto 6.9 (en 6.10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6.9 Awb regelt dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er is één zienswijze binnengekomen.

Ontvankelijk

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Particulier		I21.003827	1-12-2021	2-12-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zou de gemeente het niet logischer vinden om het plan te laten aanpassen aan de regels in plaats van andersom en zo nee waarom niet?		Reclamant is kennelijk van mening, dat met het uitwerkingsplan een planontwikkeling plaatsvindt, die afwijkt van het juridisch kader zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Zuidplas West. De gemeente deelt deze opvatting niet. Het thans voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 4 vrijstaande woningen aan de zuidzijde van de Noordelijke Dwarsweg. Dit voorstel is in overeenstemming met het juridisch kader van de bestemming “Lintzone - uit te werken” zoals opgenomen in artikel 19 van het moederplan. Met de nu voorgestelde bestemmingen en bouwvlakken wordt aansluiting gezocht bij het ter plaatse bestaande straatbeeld, het daarbij horende rooilijnenbeleid en de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing. Volgens het college kan zodoende een gedegen inpassing in het oude lint worden geborgd. Het college is zich ervan bewust, dat in het uitwerkingsplan geen vervolg wordt gegeven aan twee planelementen, die in het bestemmingsplan Zuidplas West als indicatief kader of civieltechnisch doel zijn opgenomen. Concreet betreft het: 1. de verbeelding van een indicatieve weg tussen de Noordelijke Dwarsweg en planfase 1B en 2. een bepaling m.b.t. watergangen aan de voorzijde van nieuw te bouwen woningen. Het vervallen van de indicatief aangegeven ontsluiting is het gevolg van voortschrijdend inzicht in de organisatie van het wegverkeer op de Noordelijke Dwarsweg. Nader onderzoek door ANTEA laat zien, dat handhaving van de huidige ontsluiting (tussen het Koningskwartier en de Noordelijke Dwarsweg) de voorkeur geniet boven de realisatie van een extra wegverbinding tussen de Dwarsweg en deelplan fase 1B. Het aantal potentiële conflict- en attentiepunten kan hierdoor van 3 tot 2 terug gebracht worden, hetgeen ten goede komt aan de verkeersveiligheid voor fietsers op de Noordelijke Dwarsweg (voor nadere details uit het onderzoek van ANTEA wordt hier kortheidshalve verwezen naar bijlage 7 van de toelichting voor onderhavig bestemmingsplan).	

		Een tweede element, dat ter plaatse van de Noordelijke Dwarsweg 90 geen nadere uitwerking heeft ondervonden, is de generiek planregel uit artikel 19.5.2. lid c. van de bestemming 'Linten - uit te werken'. Genoemde regel voorziet in de begrenzing van bouwpercelen door watergangen en in de aanleg van bruggen ter ontsluiting van deze percelen. Zij is in hoofdzaak gericht op nieuwe bouwpercelen aan de zuidwestzijde van de lintzone langs de Knibbelweg en de borging van voldoende drooglegging op locaties elders in de lintzone. Bij de uitwerking van de bestemming 'Linten - uit te werken' moet echter niet alleen met lid c. rekening worden gehouden maar tevens met de leden d. t/m f. Deze bepalen o.a. dat nieuw aan te leggen oppervlaktewater in aansluiting op bestaand water gerealiseerd dient te worden. Langs de zuidkant van de Noordelijke Dwarsweg is echter in zijn geheel geen watergang gelegen. Hierdoor is aanleg van nieuw oppervlaktewater niet zinvol en zou het tevens strijdig zijn met het bepaalde in artikel 19.5.2. lid e. Met het oog op deze situatie heeft het college daarom besloten: - aan de zuidkant van de Noordelijke Dwarsweg geen solitair oppervlaktewater aan te leggen - het wegprofiel en het straatbeeld ter plaatse te handhaven en - de woonbestemming aan de voorkant door de bestemming 'Tuin' te laten begrenzen; e.e.a. geheel in lijn met de bestemmingssystematiek van de aangrenzende bestemmingen uit het bestemmingsplan Zevenhuizen Dorp. Het college hecht waarde aan de constatering dat bovenstaande afweging niet in strijd met de planregels uit het moederplan is genomen, maar in lijn en ter precisering van de betreffende uitwerkingsregels. De zienswijze van reclamant leidt daarom niet tot een wijziging van de planstukken.
2.	Heeft de gemeente enige vorm van toezeggingen gedaan over het realiseren van het bouwplan richting initiatiefnemer en zo ja welke?	De enige toezegging die is gedaan, is het genomen principebesluit waarbij vanuit het college van B&W akkoord is gegeven op de realisatie van vier woningen. Dit is verder vormgegeven middels de getekende anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.
3.	Waarom vraagt de gemeente de initiatiefnemer het initiatief niet te laten voldoen aan de uitwerkingsregels	Zoals aangegeven, ook in de beantwoording van de eerder ingediende zienswijze, zijn de uitwerkingsregels niet passend ten opzichte van de stedenbouwkundige uitwerking. Zo is onder andere bepaald dat de voorzijde van de percelen moet worden begrensd door een watergang. Dit is gezien de structuur aan de Noordelijke Dwarsweg (rijbaan met separaat fietspad, en zonder watergang) niet haalbaar. Het is stedenbouwkundig niet passend om hier een watergang aan te leggen omdat dat in de uitwerkingsbepalingen staat benoemd. Vandaar ook de keuze voor een bestemmingsplan.

4.	Waarom is het niet mogelijk gebleken een plan op te stellen dat voldoet aan de uitwerkingsbepalingen en op welke wijze heeft de gemeente dit zelf onderzocht	Zie hiervoor het antwoord onder punt 3. Sommige uitwerkingsbepalingen zijn ruimtelijk niet inpasbaar als gevolg van de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving.
5.	Op welke wijze heeft de gemeente de initiatiefnemer verzocht en gestimuleerd alsnog een plan te ontwikkelen dat voldoet aan de uitwerkingsbepalingen?	De gemeente heeft de initiatiefnemer gevraagd een plan te ontwikkelen dat zoveel als mogelijk aansluit op de uitwerkingsbepalingen uit het moederplan. Dat wil zeggen dat er alleen in een situatie waarin e.e.a. niet haalbaar of nodig bleek, werd afgeweken van de uitwerkingsbepalingen.
6.	Hoe rijmt het besluit om geen participatie toe te passen met het door de raad vastgestelde kader participatie en waarom wordt er afgezien van een separaat inspraaktraject?	Participatie kan in vele vormen worden uitgevoerd, afhankelijk van de noodzaak hiertoe en het gewicht/ impact van de ontwikkeling. De lintzone aan de Noordelijke Dwarsweg 90 wordt logischerwijs ingevuld door middel van de doorontwikkeling van het lint met woningen. Dit betreft ook de ontwikkeling die volgt uit de uitwerkingsbepalingen. Daarmee zijn de randvoorwaardelijke kaders voor deze ontwikkeling reeds vormgegeven. Het niveau van participatie beperkt zich daarmee tot het informeren van de omgeving in plaats van het actief laten participeren. De kaders zorgen er immers voor dat de ruimtelijke uitwerking van het plan dusdanig is vormgegeven, dat het voorzien van een participatietraject niet zou leiden tot een dusdanig ander plan. Het organiseren van zo'n bijeenkomst zou tot frustratie lijden in die zin dat het geen zin heeft aan co-creatie te doen, op het moment dat dat feitelijk niet mogelijk is.
7.	Heeft de gemeente de reacties op het eerder ingediende plan echt gelezen?	De reacties op het eerder ingediende plan hebben wij zeer serieus genomen, gelezen en ook op zulke wijze beantwoord. De nota van beantwoording die hierop is verstuurd getuigt daarvan.
8.	Is de gemeente van mening dat de opgestelde nota van beantwoording die in een eerder stadium is verstrekt ingaat op de gestelde vragen en zorgen en zo ja waarom?	De gemeente heeft in de vorige nota van beantwoording uitgebreid antwoord gegeven op de vragen van de indieners van de zienswijzen. De gestelde zorgen zijn beoordeeld en hebben geleid tot een aanpassing van de procedure en de vormgeving van het bestemmingsplan. Dit is ook toegelicht in de nota. Daarmee wordt geconcludeerd dat er wordt ingegaan op de gestelde vragen en zorgen.
9.	Wat heeft u van de initiatiefnemer gevraagd in het kader van participatie?	In het kader van de integrale planontwikkeling van fase 1B, 1C en Noordelijke Dwarsweg 90 is een informatieavond voor bewoners georganiseerd. Gezien het feit dat de ontwikkeling van woningbouw op deze planlocaties al geruime tijd, 10 jaar, is voorzien, is ervoor gekozen om het niveau van participeren vast te stellen op informeren, zoals ook gebeurd is. Daarnaast is er ten alle tijden ruimte om tijdens de publiekrechtelijk procedure een zienswijze in te dienen en daarna eventueel in beroep te gaan.

10.	In hoeverre is de gemeente bereid om iets te doen met de inbreng van de bewoners in de planvorming of is er reeds gecommitteerd aan het plan van de initiatiefnemer?	De inbreng van bewoners en de omgeving van een plangebied wordt ten alle tijden zeer serieus genomen en indien hier reden toe is, worden er met die inbreng aanpassingen gedaan aan het plan. Daarmee is dus niet het plan reeds in beton gegoten en gecommitteerd aan de uitwerking die de initiatiefnemer voorstelt.
11.	Waarom wordt er gesproken van procesrisico's?	Zoals aangegeven in de eerder ingediende zienswijzen kon het uitwerkingsplan niet in zijn geheel voldoen aan de uitwerkingsbepalingen zoals deze zijn opgesteld in het moederplan. Om die reden is er ook gekozen om de procedure opnieuw te doorlopen als bestemmingsplan. Met de huidige partiele herziening van het bestemmingsplan Zuidplas West wordt het niet aanleggen van een extra ontsluitingsweg en de indirect hiermee samenhangende effecten op gebiedsniveau voorgelegd aan de raad. Hiermee wordt de keuze om af te zien van een extra ontsluiting ook neergelegd aan de raad gelaten. Dit is de meest zuivere besluitvorm.
12.	Is de gemeente van mening dat met het afzien van inspraak en het achterwege laten van participatie geen procesrisico met zich meebrengt? Zo ja, waarom niet? Zo nee, waarom kiest u er dan voor af te zien van inspraak?	In principe niet. Er is ten alle tijden in een publiekrechtelijke procedure ruimte voor omwonenden en de omgeving om zienswijzen in te dienen en daarna eventueel nog in beroep te gaan. Dit vormt, los van het faciliteren van een inspraaktraject, altijd een procesrisico. Het afzien van een separaat inspraaktraject is gekozen omdat er reeds een informatiebijeenkomst had plaatsgevonden. Er wordt in de huidige procedure mogelijkheid geboden voor inspraak waar reclamant gebruik van heeft gemaakt. Ook deze reactie zal worden gewogen en beoordeeld volgens de wettelijke inspraakprocedure.
13.	Waarom zijn volgens de gemeente de uitwerkingsregels te strikt?	De uitwerkingsregels zijn in die zin te strikt, dat de bepalingen te beperkend werken indien het vanuit ruimtelijk oogpunt niet haalbaar is deze te realiseren, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van watergangen waar er geen ruimte is voor deze structuur en tevens geen andere watergangen om op aan te sluiten.
14.	Is het niet logisch om bij een nieuw bestemmingsplan het participatietraject opnieuw op te pakken? En zo nee, waarom niet?	Er is een informatieavond georganiseerd waarin de plannen zijn gepresenteerd. In dit stadium wordt het niet als wenselijk gezien om de stedenbouwkundige hoofdstructuur opnieuw vorm te geven. De alternatieven zoals aangedragen door reclamant zijn onderzocht. Van het recht op inspraak wordt door reclamant gebruik gemaakt.
15.	Is de gemeente bekend met de praktijksituatie wat betreft de verkeersveiligheid op de Anjerlaan?	Ja de gemeente is bekend met de praktijk van het weggebruik op de Anjerlaan. De gemeente heeft kunnen constateren, dat weggebruikers ter plaatse incidenteel onvoldoende rekening houden met de functie en maatvoering van de Anjerlaan als korte buurtontsluiting. In het kader van het toezicht op weggebruik en wegbeheer zal worden onderzocht, op welke manier

		dergelijke situaties weggenomen kunnen worden. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de situatie na realisatie van planfase 1B.
16.	Is de gemeente bereid de praktijksituatie als uitgangspunt te hanteren in plaats van theoretische normen?	Bij de beoordeling van knelpunten in het wegverkeer wordt te allen tijde rekening gehouden met de functie van de betreffende wegen of wegvakken en de praktijksituatie ter plaatse. Daarbij vindt telkens een locatiegerichte afweging plaats of ter plaatse fysieke aanpassingen in een weg of wegenstructuur moet plaatsvinden, of dat een wijziging van het weggebruik gestimuleerd dient te worden. Voor de Anjerlaan heeft deze afweging voor het eerst tijdens de planvorming plaatsgevonden en krijgt zij een vervolg in de monitoring van het weggebruik in de huidige en toekomstige situatie
17.	Is het in het kader van de ontwikkelingen in het gebied niet veel logischer door een andere bril naar de wegen te kijken dan als 50kmh wegen?	Zoals hiervoor reeds vermeld wordt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het wegbeheer van de Anjerlaan en hiermee vergelijkbare buurtontsluitingswegen niet door een plaatselijk snelheidsprofiel bepaald maar door een afweging tussen verschillende invloedsfactoren. Hiertoe behoren de ligging van de weg in het lokale wegennet, de gebruiksintensiteit, de aard van het wegverkeer, het wegprofiel etc.
18.	Is de gemeente van mening dat het beter is eerst te onderzoeken en daarna te besluiten inzake het schrappen van de ontsluitingsmogelijkheid? Zo nee, waarom niet? En zo ja, waarom wordt er dan toch gekozen voor deze volgorde?	De gemeente is van mening dat er eerst wordt onderzocht of iets haalbaar is of dat er iets geschrapt moet worden. In een eerder planstadium is dit binnen de projectgroep door de verkeersadviseurs ook gedaan. Echter is in het kader van de eerder ingediende zienswijzen gekozen om het onderzoek nogmaals door een onafhankelijke derde partij te laten uitvoeren voor een onafhankelijk beoordeling.
19.	Kan de gemeente aangeven hoe de exacte opdracht naar Antea luidt?	De opdracht richting Antea ten aanzien van het verkeersonderzoek was om te onderzoeken in welke mate een ontsluiting over het kavel aan de Noordelijke Dwarsweg 90 benodigd zou zijn in het kader van de ontwikkeling van achtergelegen gebied. Tevens is gevraagd te onderzoeken of de reeds bestaande ontsluitingsstructuur als voldoende kon worden beschouwd met het oog op de toekomstige ontwikkelingen.
20.	Kan de gemeente aangeven in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambities en de opgaves die in deze omgevingsvisie zijn beschreven?	De Omgevingsvisie betreft een ruimtelijk beleidsdocument dat kaderstellend werkt. Op verschillende ruimtelijke niveaus en thema's spreekt de gemeente Zuidplas met deze visie haar ambities uit op de middellange termijn. Wat betreft de ambities voor de planlocatie aan de Noordelijke Dwarsweg wordt hier voorzien in de groeiende behoefte van Zevenhuizen en de regio. Het Koningskwartier en bijbehorende lintzones worden ontwikkeld tot woongebied. Het planvoornemen om 4 woningen in het lint toe te voegen aan de Noordelijke Dwarsweg sluit hier goed op aan.

21.	Kan de gemeente aangeven hoe zij dit plan heeft bedoeld in relatie tot de termen nieuw bestemmingsplan en partiele herzieningen bestemmingsplan? En waarom?	Met het plan wordt een planologisch kader opgesteld voor het ontwikkelen van 4 lintwoningen. Voor dit plan wordt op basis van de kaders uit het moederplan een nieuwe planologische inspraakprocedure doorlopen. Met de huidige procedure wordt tevens de verkeerskundige invulling voorgelegd aan de raad. Het betreft hier een kleine aanpassing aan het geldende plan. Het bestemmingsplan Zuidplas West blijft van kracht. Het gaat hier om een partiele herziening.
22.	Wat is nu de beoogde ontwikkeling als wordt gekeken naar de plannen voor fasen 1B, 1C en Noordelijke Dwarsweg 90?	Dit zijn 3 verschillende plannen binnen hetzelfde deelgebied (fase 1B). Voor de plannen is 1 stedenbouwkundig plan opgesteld. Doordat de verbindingsweg ter hoogte van de NDW is vervallen, is de kavel ingevuld met een extra woning. Het oostelijk deel van de kavel biedt ruimte voor 6 lintwoningen. In fase 1B worden 96 woningen mogelijk gemaakt.
23.	Waarom wordt er niet uit een integraal plan gewerkt?	Het plan is in principe integraal uitgewerkt in die zin dat de situering van de woningen en typologie op elkaar is afgestemd, dit blijkt ook uit de verkavelingsstudie die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Dat dit in separate procedures is gevat, heeft met name te maken met het feit dat de plangebieden van verschillende uitwerkingsbestemmingen zijn voorzien en dat de grondposities van de percelen verschillen. Dat wil niet zeggen dat er niet vanuit een integraal plan wordt gewerkt.
24..	Waarom wordt er gesteld dat er wordt voldaan aan het parkeerbeleid als het bezoekersparkeren wordt gerealiseerd binnen de contouren van het uitwerkingsplan fase 1B?	Dit wordt gesteld omdat er sprake is van een integraal plan waarbij tevens is opgenomen in de anterieure overeenkomsten dat de plannen voor de 4 en 6 woningen alleen kunnen worden gerealiseerd als het deelplan 1B ook wordt gerealiseerd en daarmee het bezoekersparkeren wordt opgevangen. Hiermee wordt dan ook voldaan aan het parkeerbeleid en is dit juridisch ook geborgd.
25.	Waarom is aansluiting op artikel 14 relevant?	Artikel 14 van het moederplan is relevant omdat daarin de bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen van woningen in de bestemming Lintzone. Dat is de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Door de woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan aan te laten sluiten bij de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Lintzone uit het moederplan, zijnde artikel 14, wordt een ontwikkeling gerealiseerd die passend is bij de bestaande kaders voor het plangebied.
26.	Is de gemeente bereid de watergang alsnog te realiseren conform de door de raad gestelde uitwerkingsbepalingen? En zo nee, waarom niet?	De watergang, zeker aan de voorzijde van het perceel, is niet stedenbouwkundig te realiseren. Er wordt dan ook geen plan vervaardigd conform de uitwerkingsbepalingen.
27.	Kan helderheid worden verschaft over wat nu als plangebied wordt gezien in het kader van de watercompensatie?	Het plangebied betreft het gehele perceel, kadastraal bekend als gemeente Zevenhuizen, sectie E, nummer 1482. Voor de planuitwerking worden twee separate bestemmingsplanprocedures gevoerd. Binnen het planperceel is sprake van een netto positieve hydrologische situatie door het saneren van grootschalige bedrijfsbebouwing. Binnen het stedenbouwkundige gebied van fase 1B heeft integraal afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Voor het

		hele stedenbouwkundige deelgebied is een watervergunning verleend door het waterschap. Daarin is het hele gebied integraal beoordeeld. De ontwikkeling als geheel is hydrologisch inpasbaar.
28	Is aan het hoogheemraadschap aangegeven dat de watergang zoals deze volgt uit de uitwerkingsbepalingen niet wordt gerealiseerd?	Het Hoogheemraadschap is geïnformeerd. Dit is voorgelegd in de vorm van een watertoets waarbij expliciet goedkeuring is gegeven door het hoogheemraadschap. Er is met het hoogheemraadschap overeenstemming over de ontwikkeling bereikt.
29	Waarom wordt een asbestinventarisatie aanbevolen en niet geëist?	Vanuit de bodemkundige wordt een aanbeveling gedaan. De beoordeling hiervan ligt bij het bevoegd gezag. Op basis van de onderzoeksresultaten was er geen aanleiding om te verwachten dat het plan onhaalbaar zou zijn. Dit mede omdat door de aangetroffen verontreiniging al sprake was van een noodzaak tot saneren/ ophogen van de bodem. Een asbestinventarisatie wordt doorgaans uitgevoerd in het kader van de bouwaanvraag. Er heeft in mei 2021 een asbestinventarisatie plaatsgevonden in het kader van de ontwikkeling van fase 1C, na het slopen van de bebouwing. Er is asbesthoudend materiaal aangetroffen op de bodem, niet in de bodem. De resultaten staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De beschrijving van het onderzoek is opgenomen in de toelichting. Zie tevens onderzoeksresultaten in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
30.	Is er kennisgegeven van het sluiten van de anterieure overeenkomst volgens de daartoe geldende regels en zo nee waarom niet?	Dat is gebeurd. De anterieure overeenkomst is in maart getekend door gemeente en initiatiefnemer en vervolgens gepubliceerd.
31.	Waarom wordt er gekozen voor een bouwvlak over het gehele perceel?	Met de huidige regeling wordt 10m afstand tot de aanliggende bestaande woningen geborgd. Met de bouwregels wordt vervolgens voldoende invulling gegeven aan de beoogde stedenbouwkundige doelstellingen. Een bouwvlak is niet de manier om de situering, grootte en hoogte van woningen te reguleren.
32.	Waarom wordt dit voet/fietspad bij de bestemming 'Wonen – Lintzone' ondergebracht?	De aanleg van het voet/ fietspad is mede afhankelijk van de omliggende ontwikkelingen. Als hier een andere inrichting wordt gekozen is het pad wellicht niet noodzakelijk. Dan kan de ruimte worden aangewend voor de woon- en of tuinbestemming.
33.	Waarom staat hier niet dat deze gronden uitsluitend zijn bestemd voor een voet/fietspad?	Zie beantwoording onder punt 32.
34.	Waarom brengt u dit voet/fietspad niet onder in een bestemming 'Verkeer' of 'Verblijfsgebied'?	Zie beantwoording onder punt 32.
35.	Hoe denkt u met deze regel te kunnen borgen dat deze gronden inderdaad worden benut voor een voet/fietspad en niet voor de uitbreiding van een tuin?	De bestemmingsplanregel, gecombineerd met de erfdienstbaarheid die opgelegd wordt aan de koper van de gronden lijkt ons voldoende borging om het pad aan te leggen. Tevens is het inrichtingsplan, inclusief het voet/fietspad, opgenomen in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.
CONCLUSIE		

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
--

2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Er zijn geen reacties binnengekomen van de wettelijke overlegpartners. Wel is er in een eerder stadium een reactie binnengekomen van de Veiligheidsregio toen het plan nog als uitwerkingsplan ter inzage heeft gelegen. Deze reactie was gericht op het mechanisch uitschakelen van ventilatie en is destijds verwerkt in de planstukken.

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de beoogde gebiedskwaliteit, om aan te sluiten op de bestaande stedenbouwkundige situatie en toekomstbestendige woonkavels te kunnen realiseren zijn kleinschalige afwijkingen van de geldende uitwerkingsbepalingen noodzakelijk. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor formeel gezien geen ruimte. Procesmatig is daarom gekozen voor het doorlopen van een herziening van het geldende bestemmingsplan Zuidplas West. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zijn twee omissies toegevoegd in de toelichting voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

Toelichting:

- In paragraaf 2.6 is een toetsing opgenomen aan de gemeentelijke 'Omgevingsvisie Zuidplas 2040'.
- Voor de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dat als basis heeft gediend voor een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit is toegevoegd in bijlage 10 van de toelichting. Paragraaf 4.11 is hierop aangepast.

Regels:

- Geen

Verbeelding:

- Geen