

NOTA VAN BEANTWOORDING (EN WIJZIGING) Bestemmingsplan “Verzamelplan Zuidplas 2019”

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Verzamelplan Zuidplas 2019”

Corsanummer: Z19.002753



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 – AKD	4
R2 – Rottedijk 12b	6
R3 – Molens Rottedijk en Rottedijk 12b.....	7
2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners	9
R4 – Provincie Zuid-Holland	9
R5 – Rijkswaterstaat	9
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	10

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2019" vanaf donderdag 1 augustus 2019 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 ontwerpbestemmingsplan is verzonden/ontvangen.

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

In deze Nota van Beantwoording (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2019" 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 bestemmingsplan (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 zijn twee overlegreacties en drie zienswijzen binnengekomen.

Ontvankelijk

De zienswijzen en overlegreacties zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – AKD	Corsanummer I19.002819	14 augustus 2019	15 augustus 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Reclamant is al enkele jaren bezig zijn verzoek voor de realisatie van twee woningen tussen Bierhoogtweg 7a en 7c tot een ruimtelijke procedure te brengen. Reclamant heeft nu geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan op de locatie Knibbelweg naast 12 te Zevenhuizen de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt. Om die reden verzoekt reclamant om de realisatie van twee woningen tussen Bierhoogtweg 7a en 7c te Zevenhuizen mogelijk te maken en op te nemen in het Verzamelplan.	Uw verzoek tot opname van het ontwerpbestemmingsplan 'Bierhoogtweg tussen 7a en 7c' hebben wij, zorgvuldig afgewogen. Wij willen geen medewerking verlenen aan het toevoegen van twee woningen in het lint aan de Bierhoogtweg. Daarom nemen wij het door u opgestelde concept bestemmingsplan Bierhoogtweg tussen 7a en 7c niet op in het Verzamelplan. Wij zijn tot deze conclusie gekomen op basis van het volgende: - Autonome, organische groei kan een kwalitatieve ruimtelijke bijdrage leveren aan de linten in Zuidplas. Daarbij dient er wel rekening gehouden te worden met de karakteristieken van een lint. Belangrijk daarin is de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd. Het voorliggend voorstel zorgt er voor dat er een te grote opeenvolging ontstaat van bebouwde kavels. Geconcludeerd moet worden dat uit het oogpunt van landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit de toevoeging van twee woningen in het lint op deze locatie niet wenselijk is. - In de afgelopen periode is de gemeente Zuidplas zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen in het Middengebied. In afwachting van het opstellen van een definitieve gebiedsvisie is geen medewerking verleend aan initiatieven in het Middengebied, die mogelijk de speelruimte voor toekomstige ontwikkelingen beperken. Deze ontwikkeling betreft het uitbreiden van bebouwingsmogelijkheden in het lint van de Bierhoogtweg. Dit staat, volgens de huidige inzichten, haaks op de ambitie van de gemeente die strekt tot een groene invulling en groene uitstraling aan de oostzijde van (het lint van) de Bierhoogtweg. Totdat de visie op het Middengebied verder uitgekristalliseerd is, wensen wij geen medewerking te verlenen aan verdere verdichting van het lint. - De locatie is gelegen in het gebied dat achtereenvolgens in de Structuurvisie Zuidplas 2030, het Bidboek Integrale Gebiedsontwikkeling Zuidplas en de concept-ontwikkelingsvisie Middengebied-Zuidplaspolder is aangeduid als 'groene rand' en 'groene schakel', termen voor een groene buffer tussen bestaande en nieuwe	

		bebouwing. Voor de verdere ontwikkeling van deze groene schakel zijn volgens de concept ontwikkelingsvisie de volgende ruimtelijke aspecten van belang: ▪ het is een landschap om te recreëren; ▪ het cultuurlandschap (verkaveling) vormt de onderlegger voor de schakel; ▪ de ondergrond is bepalend voor de natuurlijke invulling van het landschap; ▪ de grote maat van het landschap moet ervaarbaar blijven; ▪ het lint biedt kansen voor ruimtelijke beleving van het gebied. Uit het bovenstaande kunnen wij concluderen dat voor de invulling van de groene schakel vooral een natuurlijke, historische en open invulling nagestreefd wordt en geen ruimte biedt voor woningbouwontwikkeling. - De concept-ontwikkelingsvisie Middengebied-Zuidplaspolder gaat ook verder in op de ontwikkeling van de linten zelf. Voor linten geldt dat, wanneer ze in te ontwikkelen gebied vallen, ze als 'stedelijk' lint worden ontwikkeld. Het tegenovergestelde geldt voor linten die in landelijk gebied vallen, zoals de Bierhoogtweg. Deze liggen in de openheid van de Zuidplaspolder en zullen dus ook vanuit deze benadering ontwikkeld worden. - De provincie wil nieuwe bebouwing in het landelijk gebied beperken om zo de openheid te handhaven. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden bij voorkeur gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden alleen toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of verbetert. Ondanks dat het een ontwikkeling betreft die naar maat en schaal relatief beperkt is, heeft het toevoegen van twee woningen op deze locatie een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit. De locatie ligt in een lint. Linten ontnemen de kwaliteit aan de korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Deze ontwikkeling neemt echter een deel van de transparantie en doorzicht van het lint weg. De afwisseling in het lint wordt doorbroken. Samengevat is deze ontwikkeling gelet op het provinciaal beleid niet wenselijk omdat, het een ontwikkeling betreft in het landelijk gebied, buiten het bestaand- stad en dorpsgebied, de openheid verloren gaat en negatieve effecten heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het lint. - De toevoeging van één woning in het lint van de Knibbelweg binnen het bestaand stads- en dorpsgebied achten wij juist vanwege deze ligging niet vergelijkbaar met het
--	--	--

		toevoegen van twee woningen in het lint van de Bierhoogteweg gelet op de ligging in het buitengebied. Deze vergelijking is daarom ook niet op zijn plaats.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Rottedijk 12b	Corsanummer E19.3535	26 augustus 2019	26 augustus 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Reclamant geeft middels aangeleverde bouwtekening aan dat de huidige recreatiewoning een afmeting van 6,06 x 4,55 meter heeft. Reclamant wenst dat het bouwvlak ten minste vergroot wordt naar deze afmeting. Bij voorkeur zien zij het oppervlak nog verder vergroot worden, met ten minste 10%, omdat deze afwijkingmogelijkheid ook geboden is in het bestemmingsplan. Het grotere oppervlakte is nodig, om duurzame maatregelen te treffen die veel ruimte in beslag nemen en ter verhoging van het comfort.	De afmeting van het bouwvlak wordt aangepast naar de oorspronkelijke afmeting, dit is de intentie van het plan. Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan een verdere vergroting van de bouwmogelijkheden. De Rottedijk is een karakteristiek lint met bewoonde molenstompen. Een recreatiewoning is in principe niet passend in dit lint. Echter, deze functie is van oudsher aanwezig op deze locatie. Wij zijn daarom bereid dit gebruik in stand te houden, maar beperkt tot de oorspronkelijke afmetingen. De kleinschaligheid past beter in het lint. Daarnaast zijn de geboden bebouwingsmogelijkheden meer dan voldoende voor recreatief gebruik. Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kan besluiten, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de ruimtelijke kwaliteit, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, om met 10% af te wijken van de huidige maat.	
2	Reclamant geeft aan dat er bijgebouwen en een aanbouw op het perceel aanwezig zijn. Reclamant ziet de mogelijkheid voor realisatie van eventueel een aanbouw en/of bijgebouwen graag opgenomen worden in het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt hiervoor aansluiting te zoeken bij de regels van de bestemming 'Recreatie'.	Gelet op het bestemmingsplan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen 2008 maakt de aanbouw geen onderdeel uit van het oorspronkelijk bouwvlak. De aanbouw is ook niet opgenomen in de vergunning. Onderzoek in het archief heeft uitgewezen dat er nooit aanbouwen, bijgebouwen of andere bijbehorende bouwwerken vergund zijn. Deze bouwmogelijkheden worden daarom ook niet opgenomen in het bestemmingsplan, om de kleinschaligheid van de recreatiewoning te waarborgen. In het bestemmingsplan is daarnaast bewust gekozen geen aansluiting te zoeken bij de bestemming 'Recreatie'. Deze bestemming is voor recreatieparken. De maat en schaal van de bestemming 'Recreatie' passen niet bij deze solitair in het buitengebied gelegen recreatiewoning.	

3	Reclamant vraagt of het mogelijk is om een woonbestemming op het perceel Rottedijk 12b te verkrijgen en permanente bewoning mogelijk te maken.	Nee, het is niet mogelijk om een permanente woonbestemming op het perceel Rottedijk 12b te verkrijgen. Toevoegen van een reguliere woning, bestemd voor permanente bewoning is niet passend in het door bewoonde molenstompen gekarakteriseerde lint van de Rottedijk. Permanente bewoning en bijbehorende verkeersbewegingen zijn niet wenselijk. Verdere verdichting van het lint is niet passend, wij willen daarom uitsluitend medewerking verlenen aan het opnieuw toekennen van oude bouwrechten.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – Molens Rottedijk en Rottedijk 12b	Corsanummer E19.003536	10 september 2019	10 september 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Reclamant ondersteunt de correctie van de bouwvlakken, maar heeft daarbij de volgende kanttekeningen/vragen: a. Het bouwvlak rond het tuinhuis op het perceel Rottedijk 16, is ten onrechte wegbestemd in het ontwerp, hier staat een reeds in 2018 vergunde woning. Dit dient te worden hersteld. b. Wat is de maximum goot- en bouwhoogte? (art. 8.2.2 sub h.) c. Het totaal oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het vigerend bestemmingsplan is maximaal 120 m². In het verzamelplan is dit 100 m². Dit dient te worden hersteld. d. Art. 8.2.4 sub g. (bouwhoogte bijbehorende bouwwerken) dient te worden aangepast van 5 naar 6 meter. e. Art. 8.2.5 sub d. (bouwhoogte bouwwerken) dient te worden aangepast van 1 naar 6 meter. f. Waarom zijn de 'Praktijkregels' uit 2005 met betrekking tot het 'peil' niet overgenomen? g. Waarom blijven de 'Praktijkregels' uit 2005 wel gelden voor de andere percelen 4 en 10a?	a. Dit wordt gecorrigeerd in het vast te stellen plan. De nieuwe bestemming zonder bouwvlak komt te vervallen, het huidige bestemmingsplan blijft van kracht.. b. De maximum goot- en bouwhoogte van de molenstompwoningen is beperkt tot de bestaande situatie, zie art. 8.2.3. c. Het totaal oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken blijft ongewijzigd, omdat de bestemmingsplan wijziging vervalt. Op de percelen blijft het huidige bestemmingsplan van kracht en dus ook het maximum van 120 m². d. Zie c. e. Zie c. f. De meest voorkomende definitie van 'peil' in de recente bestemmingsplannen is overgenomen in het verzamelplan. g. Op de percelen Rottedijk 4 en 10a gelden de 'Praktijkregels' nog, omdat de bestemming niet wijzigt. De bestemming wijzigt alleen ter plaatse van de wijziging en dus voor het deel weergegeven op de verbeelding. Op de rest van het perceel blijft de huidige bestemming gelden.	

2	Reclamant heeft met betrekking tot het perceel Rottedijk 12b de volgende vragen: - Waarom is niet de definitie uit het huidige bestemmingsplan voor verblijfsrecreatie gebruikt? - Waarom is de goothoogte 4 meter en niet 3 meter? - Waarom is voor Bed&Breakfast een afwijking voor maar liefst 200 m2 bebouwing mogelijk? Tenslotte vraagt de reclamant ook aandacht voor parkeren bij de recreatiewoning en handhaving.	- Het behoud van de agrarische bestemming sluit het beste aan bij het vigerend bestemmingsplan. Door de functieaanduiding blijft de kleinschaligheid van de recreatiewoning gewaarborgd. De bestemming recreatie hoort bij recreatie op grotere schaal en dit sluit niet aan op de karakteristiek van de Rottedijk. - De goothoogte wordt aangepast naar 3 meter dit sluit aan bij de goothoogte van bijbehorende bouwwerken, zoals de recreatiewoning ooit vergund is. Goothoogte van 3 meter sluit ook aan bij de goothoogte van bijbehorende bouwwerken langs de Rottedijk. - De agrarische bestemming geldt niet enkel voor dit perceel. Er zijn meerdere agrarische percelen binnen het verzamelplan. Een agrarisch bedrijf heeft middels deze regeling de mogelijkheid om maximaal 200 m2 agrarische bebouwing te gebruiken als bijvoorbeeld caravanstalling. Het aantal B&B kamers is middels ander beleid gelimiteerd. Daarnaast betreft het een afwijkingmogelijkheid, geen recht. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet de aanvrager aan kunnen tonen dat de aanvraag voorziet in voldoende parkeer gelegenheid. Waar nodig zal handhavend worden opgetreden, zeker als de verkeersveiligheid in het geding is. Dit valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.
CONCLUSIE		
- Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. - Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 – Provincie Zuid-Holland		E19.003537	2 augustus 2019	2 augustus 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De provincie Zuid-Holland geeft aan dat er geen sprake blijkt te zijn van strijdigheid met een provinciaal beleid.		De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 – Rijkswaterstaat		E19.003538	10 september 2019	10 september 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Rijkswaterstaat geeft aan dat de locatie langs de Hollandsche IJssel in beginsel vergunningplichtig is voor de Waterwet. Een vergunningaanvraag in het kader van de Waterwet moet gedaan worden bij Rijkswaterstaat.		De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot het aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

Toelichting:

- Het adres van de Molens Rottekade is Moerkapelle, niet Zevenhuizen. Dit wordt aangepast.
- Paragraaf 2.1.1.3 Milieu- en omgevingsaspecten bij Knibbelweg naast 12, onderdeel Ecologie met daarin een onderbouwing, waarom een stikstofberekening niet noodzakelijk is, wordt toegevoegd.
- Paragraaf 2.1.2.3 Milieu- en omgevingsaspecten bij Bredeweg 170, onderdeel Ecologie, wordt aangevuld met een onderbouwing, waarom een stikstofberekening niet noodzakelijk is.
- Paragraaf 2.2.2 Molens Rottedijk wordt uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd, voor wat betreft de te verwijderen bouwvlakken. Het risico op planschade is te groot. Op het perceel Rottedijk 16 wordt het bouwvlak rondom de molenstomp wel toegevoegd. Op het perceel Rottedijk 12 wordt het bouwvlak rondom de molenstomp gecorrigeerd.

Regels:

- 1.1 en 1.3 worden aangepast naar: Va01.
- De goothoogte in artikel 3.2.4 lid b wordt aangepast naar 3 meter.

Verbeelding:

- De te verwijderen bouwvlakken bij het onderdeel molens Rottedijk worden van de verbeelding verwijderd, omdat dit onderdeel niet opgenomen wordt in het vast te stellen bestemmingsplan. Het betreft de volgende percelen:
 - Rottedijk 2 (2x)
 - Rottedijk 6
 - Rottedijk 10
 - Rottedijk 12 (2x)
 - Rottedijk 14 (2x)
 - Rottedijk 16
- Het bouwvlak en functieaanduiding van de recreatiewoning Rottedijk 12b worden vergroot naar de oorspronkelijke afmeting: 6,06 x 4,55 meter.
- De op de verbeelding Knibbelweg 9 ontbreken de bouw- en goothoogte (7 en 10 meter), deze worden toegevoegd.