

NOTA VAN BEANTWOORDING
Bestemmingsplan “Zevenhuizen Zuid fase 1C te Zevenhuizen”

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPAN “Zevenhuizen Zuid fase 1C te Zevenhuizen”

Corsanummer: A21.00002334



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 – Reclamant 1	4
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	7

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Zevenhuizen Zuid fase 1C” vanaf donderdag 9 december 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 1 zienswijze 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 – Reclamant 1		I22.000897	29 maart 2022	30 maart 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Het bestemmingsplan Zuidplas- West geeft ruimte aan 1.200 woningen. Het totaal aantal harde plannen en gerealiseerde woningen is nu 1.340. Dit zijn al 140 woningen meer dan het maximaal aantal woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de aantallen en het bestemmingsplan is het niet mogelijk om woningen te bouwen in fase 1C		Reclamant veronderstelt ten onrechte, dat in Zevenhuizen-Zuid maximaal 1.200 woningen gebouwd mogen worden. Het moederplan (bestemmingsplan 'Zuidplas West') bevat een juridisch bindende bepaling, op basis waarvan in de bestemming 'Woongebied - uit te werken' 1.200 woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast kunnen in Zevenhuizen-Zuid nog op diverse andere manieren woningen worden gebouwd zoals binnen - de bestemming 'Linten - uit te werken' (maximaal 170 woningen) en - de bestemming 'Gemengd - uit te werken' (aantal niet nader bepaald). In de regels van het bestemmingsplan Zuidplas- West voor het uitwerkingsgebied 'Woongebied- Uit te werken -1' is onder de algemene bouwregels van artikel 17.5.4 sub a opgenomen dat ten hoogste 1200 woningen gebouwd mogen worden binnen de gronden met de bestemming 'Woongebied- Uit te werken -1'. Bij de ontwikkeling van de lintzone wordt het aantal woningen indirect begrensd op basis van de maximaal toegestane dichtheid. Volgens artikel 19 'Lintzone- uit te werken' zijn maximaal 17 woningen per hectare toegestaan. In het totale uitwerkingsgebied kunnen maximaal 170 woningen gebouwd worden. Het totale woningbouwprogramma van alle reeds vastgestelde uitwerkingsplannen, inclusief het wijzigingsplan voor fase 6 en inclusief het woongebied in uitwerkingsplan voor fase 1B en fase 1C bedraagt 1154 woningen. De planbepalingen uit het moederplan worden hiermee in acht genomen, en de zienswijze van reclamant wordt daarom door de gemeente niet gedeeld. Voor de volledigheid moet worden opgemerkt, dat het bouwprogramma voor Zevenhuizen-Zuid ook nog in het kader van andere procedures gewijzigd kan worden. Mogelijkheden hiervoor bieden partiële herzieningen van het moederplan door middel van bestemmingsplannen. In dat geval zullen uitgebreidere procedures moeten worden gevolgd en worden de planstukken niet door het college maar door de gemeenteraad vastgesteld.	

2.	In het bestemmingsplan Zuidplas- West staat een maximale dichtheid van 25 woningen per hectare opgenomen. In het gebied wordt in dichtheden van gemiddeld 25 woningen per hectare gebouwd. Dit is niet conform de uitwerkingsbepalingen	Binnen de lintzone geldt op basis van de bouwregels in artikel 19.5.3 onder a een maximale dichtheid van 17 woningen per hectare voor het totale uitwerkingsgebied. Het planperceel heeft een oppervlakte van circa 3900m ² . Met de beoogde realisatie van 6 woningen wordt voldaan aan de beoogde maximale dichtheid zoals weergegeven in de uitwerkingsbepalingen.
3.	Het is onduidelijk hoe de gemeente op gebiedsniveau invulling gaat geven aan de oppervlaktes wonen, groen, water, spelen, overige voorzieningen.	In de bijlage is een ruimtegebruiksanalysekaart opgenomen voor het hele ontwikkelingsgebied Zevenhuizen Zuid. In de kaart zijn de waterstructuren, openbare groenstructuren en speelvoorzieningen weergegeven op basis van de toegekende bestemmingen. In de bijbehorende tabel is een overzicht opgenomen van de absolute en relatieve bijdrage per deelgebied. Het plangebied sluit aan op de stedenbouwkundige doelstellingen zoals ze gebiedsniveau zijn vastgelegd via het masterplan. Binnen het gehele uitwerkingsgebied wordt voldaan aan de aanleg van de voorgeschreven 10% oppervlaktewater en de voorgeschreven 3% openbaar groen. Binnen het gebied zijn 24 speellocaties aangewezen voor verschillende leeftijdsgroepen.
4.	Er ontbreekt een overzicht van het aan te leggen oppervlaktewater op gebiedsniveau. Dit zou minimaal 10% moeten zijn volgens het geldende bestemmingsplan Zuidplas- West	Op gebiedsniveau wordt zoals blijkt uit de bijlage voldaan aan de voorgeschreven 10% aan oppervlaktewater. Van belang is dat binnen het totale gebied Zevenhuizen Zuid een samenhangende waterstructuur wordt gerealiseerd. De waterhuishoudkundige doelstellingen voor het planperceel zijn geborgd via de inrichtingsbepalingen van artikel 19.5.2 sub c- f van de bestemming 'Lintzone- Uit te werken'. De inrichtingsbepalingen schrijven de aanleg van een watergang aan de voorzijde van percelen voor die aansluit op de watergangen van aangrenzende percelen. De doelstellingen om in de lintzone een watergang op de perceelgrens aan te leggen en in het gebied een samenhangend watersysteem te realiseren, conflicteren binnen het plangebied. Binnen het planperceel is in de uitgangssituatie een waterstructuur aanwezig aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied. Deze blijft behouden in de nieuwe situatie. De aanleg van een nieuwe waterstructuur aan de voorzijde van de woonkavels en een ontsluiting via een brug zoals in de uitwerkingsbepalingen is voorgeschreven, draagt door de beperkte lengte en het ontbreken van een vergelijkbare structuur op aangrenzende percelen niet bij aan het versterken van de stedenbouwkundige 'lange lijnen' van het lint. Over de toekomstige waterhuishoudkundige structuur voor fase 1B, Noordelijke dwarsweg 90 en fase 1C is integraal overeenstemming bereikt met het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het HHSK heeft op 7 oktober 2014 en op 12 november 2021 een watervergunning afgegeven voor respectievelijk het gebied Zevenhuizen Zuid en het deelgebied fase 1B. Vanwege de stedenbouwkundige afwijking wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd.

5.	Het bestemmingsplan Zuidplas- West stelt een minimumeis voor de aanleg van openbaar groen. Er ontbreekt een overzicht op gebiedsniveau	In de bijlage is een overzichtskaart opgenomen voor de groenstructuren op gebiedsniveau. Hieruit blijkt dat aan de minimumeis van 3% openbaar groen wordt voldaan.
6.	Openbaar groen dient openbaar toegankelijk te zijn.	Openbaar groen wordt beheerd en onderhouden door de gemeente. De aanleg van gebruiksgroen is niet overal mogelijk. Binnen het plangebied wordt geen openbaar groen aangelegd.
7.	In het bestemmingsplan is geen openbaar groen opgenomen.	Het deelgebied voor fase 1C leent zich door de beperkte oppervlakte niet voor de aanleg van openbaar (gebruiks)groen. Dit wordt elders in het gebied opgevangen.
8.	In fase 6 is natuurbestemming opgeofferd ten bate van woningbouw. Het is niet duidelijk of deze natuur nog wordt gecompenseerd in overige fasen van het ontwikkelgebied Zevenhuizen Zuid	De doelstelling van de provincie om in fase 6 tevens een ecologische verbindingszone te realiseren is, door de provincie, losgelaten. Langs de provinciale weg N219 is een ruime groenbestemming aangelegd. De ecologische verbindingszone zal in een groter verband bekeken worden.
9.	De uitbreiding van het dorp Zevenhuizen is er deels op gericht om de eigen woningbehoefte op te vangen. De sociale structuur zou hierdoor gewaarborgd moeten zijn. In hoeverre wordt dit gemonitord?	Doelstelling van de gebiedsontwikkeling vanuit het intergemeentelijk structuurplan (ISP), het huidige omgevingsbeleid, de herijkingsstudie voor de Zuidplaspolder 2013 en de Woonvisie 2025 is het ontwikkelen van dorpse woonmilieus gericht op een (boven)regionale vraag vanuit de stadsregio Rotterdam. In de verschillende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen is vastgelegd dat het gebied de ontwikkeling van woningen in verschillende prijsklassen mogelijk maakt ter aanvulling aan de bestaande woonvoorraad. De beoogde ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de doelstellingen van de gemeentelijke Woonvisie wat betreft het realiseren van differentiatie in het woningbouwprogramma.
10.	Nieuwe uitwerkingsplannen (fase 1B, fase 8, van Wijk, fase 11a en fase 11B) moeten integraal worden opgepakt.	Als gevolg van verschillende eigendomssituaties en ontwikkelingsfasen wordt het niet wenselijk gevonden om resterende uitwerkingsplannen integraal in procedure te brengen. Met de ontwikkeling van 6 vrijstaande woningen op ruime percelen aan het lint van de Noordelijke dwarsweg wordt invulling gegeven aan de lange termijn doelstellingen voor het gebied. Voor fase 1B, de percelen Noordelijke dwarsweg 90 en fase 1C is een integraal Masterplan opgesteld. De stedenbouwkundige dragers uit het Masterplan zijn geborgd door middel van indicatieve hoofdstructuren in het bestemmingsplan Zuidplas- West. Voor fase 1B, de Noordelijke dwarsweg 90 en fase 1C is deze indicatieve hoofdstructuur verder uitgewerkt in een verkavelingsstudie en een beeldkwaliteitsplan. Voor het deelgebied zijn via de verkavelingsstudie ook woningtypologie, ontsluiting en parkeren van de verschillende deelfasen op elkaar afgestemd. Er wordt om stedenbouwkundige redenen geen watergang aangelegd evenwijdig aan de voorste perceelgrens. De geldende uitwerkingsbepalingen zijn voor dit perceel tegenstrijdig en

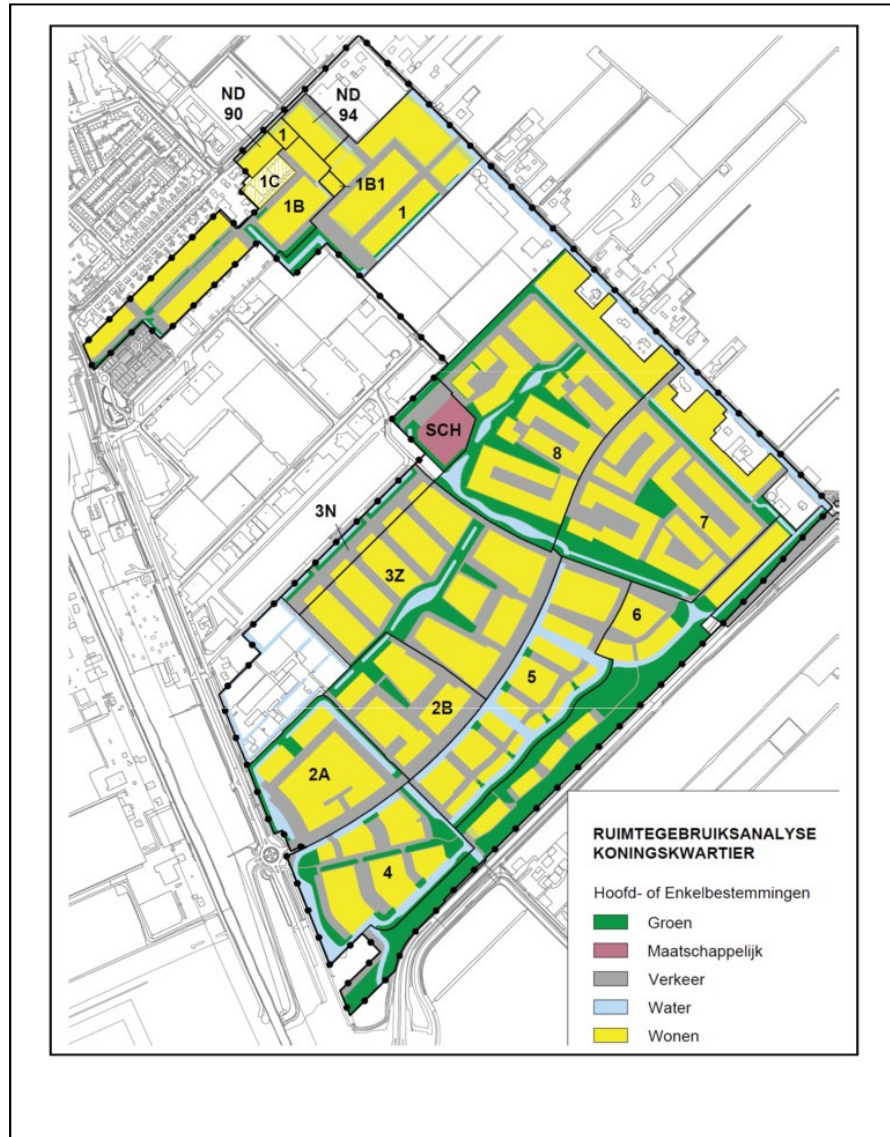
		daardoor niet rechtstreeks toepasbaar. Middels de huidige bestemmingsplanprocedure wordt deze stedenbouwkundige keuze voorgelegd aan de raad. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat aan alle ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden kan worden voldaan.
CONCLUSIE		
1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.		

3. NOTA VAN WIJZIGING

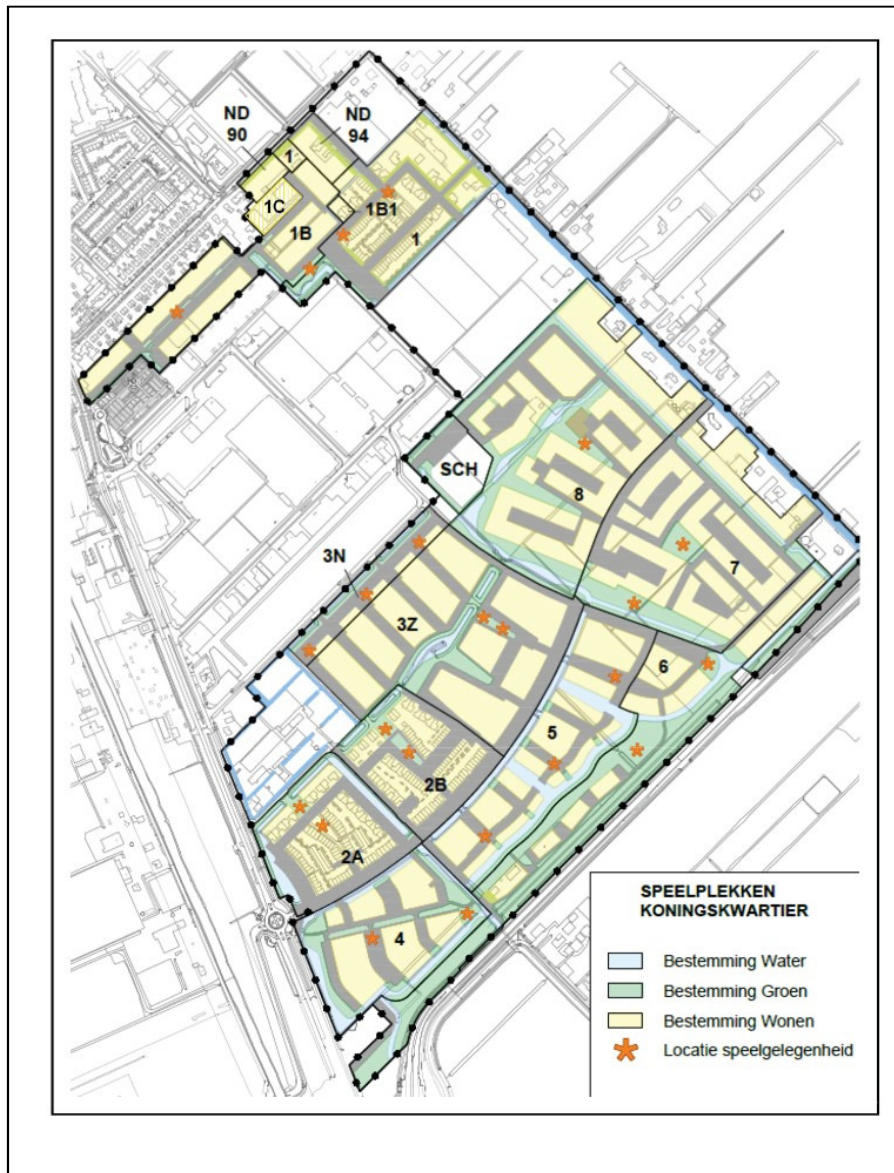
De ingediende zienswijzen geven - zoals hiervoor vermeld - geen aanleiding tot aanpassing van de juridisch bindende planstukken voor het uitwerkingsplan. Wel zal in de toelichting op het uitwerkingsplan een beknopte passage worden opgenomen, waarmee het ruimtegebruik binnen Zevenhuizen-Zuid nader uiteen wordt gezet. Daarmee zal tevens duidelijk worden gemaakt, dat de planontwikkeling voor fase 1C in lijn mag worden geacht met de voor Zevenhuizen-Zuid geldende planologische kaders en als zodanig zal worden uitgevoerd.

De aangenomen motie "Parkeren op eigen terrein" heeft wel invloed op dit bestemmingsplan. In de planregels en op de verbeelding zal een aanduiding worden opgenomen voor parkeren op eigen terrein en hiervoor zal een korte motivatie worden opgenomen in de toelichting.

BIJLAGE - Ruimtegebruiksanalyse



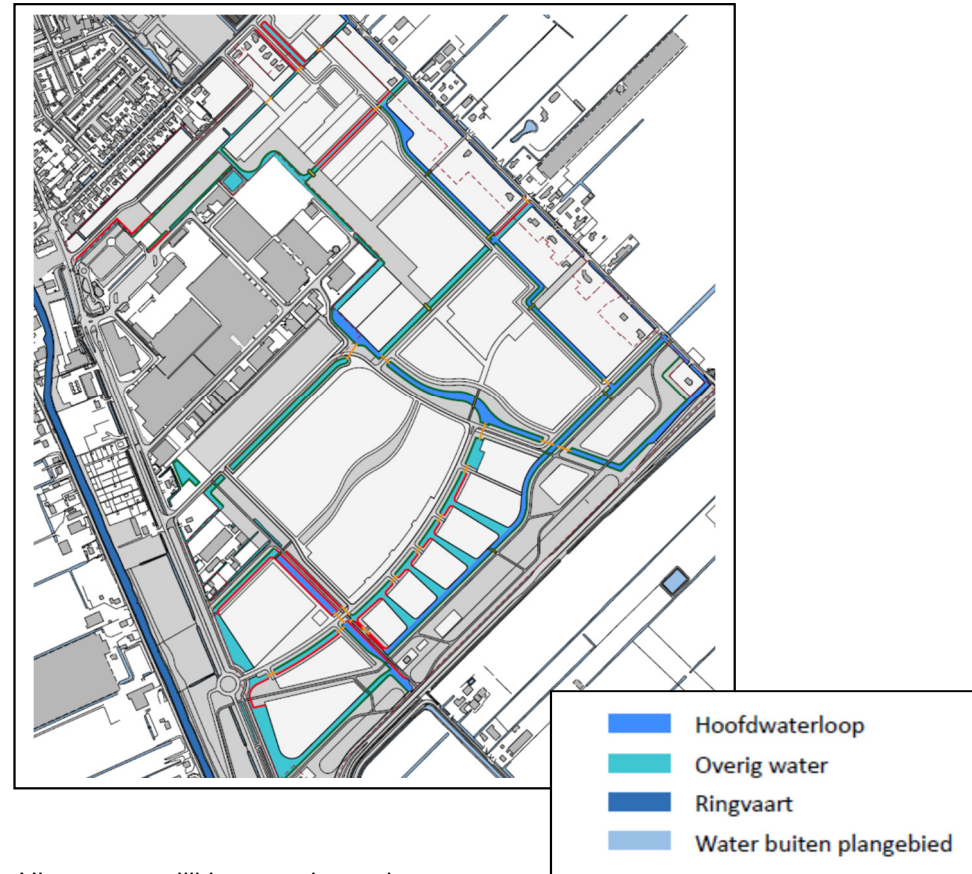
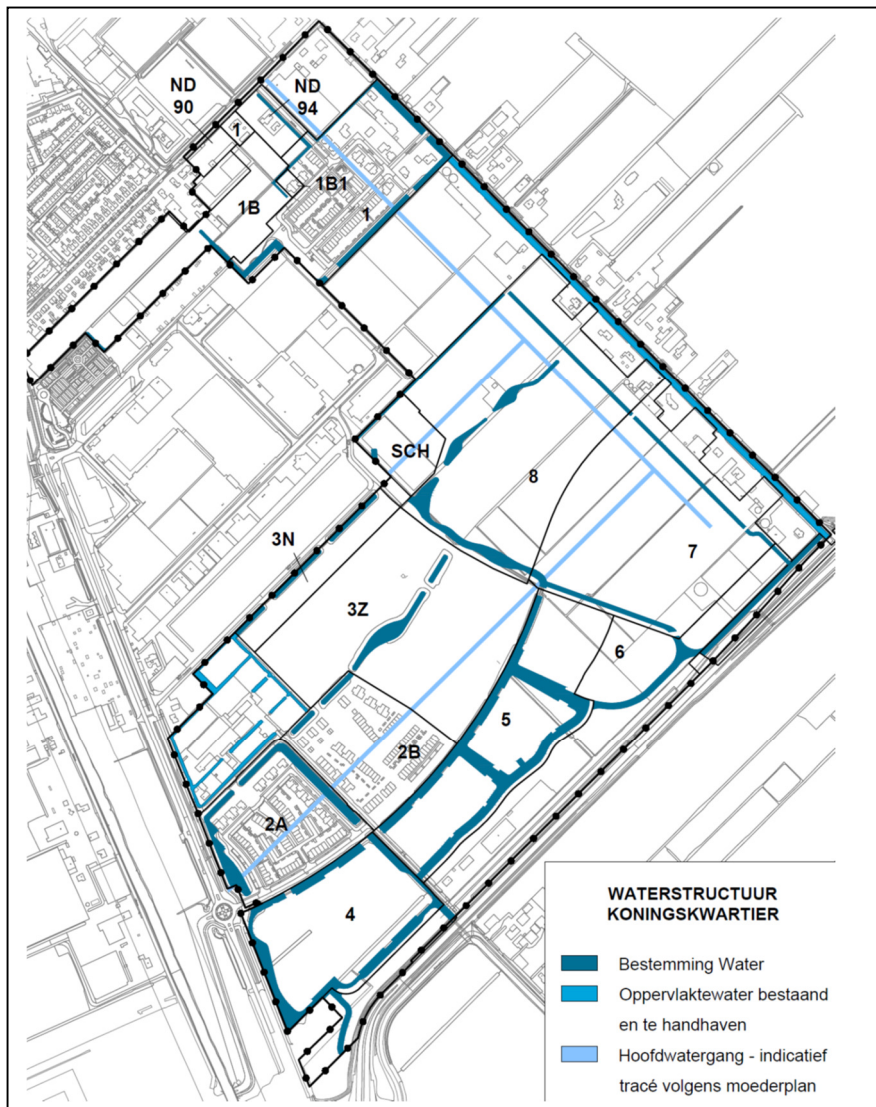
RUIMTEGEBRUIK ZEVENHUIZEN-ZUID (in m²)		31-12						
EXPLOITATIEGEBIED	742.231							
NIET UITGEWERKT	119.210							
Fase 1C	4.639							
Fase 3X	24.651							
Fase 11	55.364							
.....								
		in %	Groen	Maatsch.	Tuin	Verkeer	Water	Wonen
			in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²
UITGEWERKT (in m²)	623.014		103.570	6.365	3.772	162.279	62.775	284.168
(in %)			16,6	1,0	0,6	26,0	10,1	45,6
Fase 1	46.427		2.741		2.325	11.868	4.561	24.930
Fase 1B	36.014	7,8	2.805			10.875	606	21.536
Fase 1B1	889						37	852
Fase 2A	36.968		3.449			10.689	4.585	18.245
Fase 2B	32.809		3.524			12.205	751	16.329
Fase 3N	13.016		2.429			6.355	1.726	2.506
Fase 3Z	79.367		6.985			26.899	2.264	43.157
Fase 4	45.325		8.491			10.815	8.530	17.488
Fase 5	55.507		3.324			14.513	13.246	24.532
Fase 6	65.319		34.260		215	10.206	3.480	17.117
Fase 7	85.078		14.528			23.767	5.062	41.710
Fase 8	96.657		19.865			20.184	6.302	50.423
Fase 8 extra water			-780				780	
Schoollocatie	11.350		1.949	6.365		2.553	483	
ND 90	2.642				446			2.195
ND 94	5.586				786	1.350	302	3.148
Wonen uit te werken	3.605						3.605	*
Lint uit te werken	6.455						6.455	*
* water / watergangen te handhaven								



Stand van zaken realisatie speelvoorzieningen

In de beeldkwaliteitsplannen voor de tot op heden vastgestelde of als ontwerp ter inzage gelegde uitwerkings- en bestemmingsplannen zijn in totaal 24 locaties voor speelvoorzieningen aangewezen. In verband met de complexe voorbereiding van de uitvoering van de deelplanfasen konden daarvan alleen de locaties in de fasen 2A, 2B, 3Z en 4 worden ingericht of worden voorbereid.

Voor overige voorzieningen zijn eveneens enkele voorbereidende werkzaamheden gestart zoals de voorbelasting met grond. In een enkel geval diende een tijdelijke speelvoorziening weer geamoveerd te worden; dit in het kader van de voorbereiding van de definitieve inrichting.



Uit een vergelijking van de reeds uitgewerkte waterstructuur voor het Koningskwartier (links) en de indicatieve waterstructuur uit het masterplan (rechts) kan worden afgeleid, dat de hoofdlijnen van het masterplan zonder meer worden gevolgd. Het percentage van de waterbestemmingen en het oppervlaktewater, dat in zijn omvang nog gehandhaafd zal blijven, bedraagt op dit moment al 10,1% van het uitwerkingsgebied. Aan de 10% norm uit het moederplan wordt derhalve voldaan.