

NOTA VAN BEANTWOORDING EN WIJZIGING ZIENSWIJZEN

**NOTA VAN BENTWOORDING EN WIJZIGING
ZIENSWIJZEN “ZEVENHUIZEN DORP”**

**ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “ZEVENHUIZEN DORP”**

GEMEENTE ZUIDPLAS

Zuidplas, 10 oktober 2012

1. INLEIDING

In deze Nota van Beantwoording en Wijziging zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" ingediende zienswijzen en overlegreacties opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" heeft vanaf 5 juli 2012 tot en met 15 augustus 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om mondeling danwel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Het plan is in genoemde termijn zowel digitaal als in papieren versie te raadplegen geweest.

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

In de Nota van Beantwoording zijn de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant heeft een nummer gekregen om de zienswijzen te kunnen onderscheiden. In paragraaf 1.1 en 1.2 wordt per zienswijze verwezen naar het toegekende nummer. In het overzicht is de inhoud van de zienswijze en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Per reclamant zijn opgenomen

- nummer zienswijze van de reclamant
- 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)

- per zienswijze is de reactie van gemeentewege hierop opgenomen
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3 Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Hieruit kan opgemaakt worden dat alle ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn.

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt opgemerkt dat met bijna alle indieners van de zienswijzen overleg is geweest.

Binnen de genoemde termijn van ter inzage legging is één overlegreactie binnen gekomen.

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen wordt de opmerking gemaakt dat die onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, wel bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Daar waar de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen zijn deze ook opgenomen in het laatste deel van deze nota: de Nota van wijziging. Dit laatste deel is gesplitst in de onderdelen: plantoelichting, regels en verbeelding.

1.1 Overzicht overlegreacties

NUMMER	BLZ.
R1 – Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard	6

1.2 Overzicht indieners zienswijzen

NUMMER	BLZ.
R2 – Duijsens Van der Klei Zwijnenberg advocaten	7
R3	9
R4	10
R5	10
R6	11

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Overlegreacties

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1	Z12.001824	6 augustus 2012	6 augustus 2012
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De waterkering met bijbehorende beschermingszone is niet juist weergegeven op de verbeelding. Er is een digitale bijlage bij de zienswijze gevoegd die aangeeft hoe de waterkering met zoneringen wel moet worden weergegeven. Verzocht wordt de verbeelding overeenkomstig deze bijlage aan te passen	De waterkering met bijbehorende beschermingszone zal overeenkomstig de digitale bijlage die gevoegd is bij de zienswijze, op de verbeelding worden aangepast.	
2	Verzocht wordt de beschermingszone van de hoofdwatgangen op te nemen op de verbeelding. Elke hoofdwatgang in het plangebied dient aan weerszijden van de watgang voorzien te worden van een 5 meter brede beschermingszone. Deze beschermingszone kan op de verbeelding worden weergegeven middels de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Bij de zienswijze is een bijlage gevoegd waarop te zien is welke watgangen de functie hoofdwatgang hebben.	De beschermingszone van 5 meter breedte zal aan weerszijden van de hoofdwatgangen worden opgenomen. Voor de watgangen die aangemerkt dienen te worden als hoofdwatgang zal de digitale bijlage geraadpleegd worden zoals bij de zienswijze is gevoegd. Dienovereenkomstig zal de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" (= beschermingszone) op de verbeelding worden opgenomen.	
3	De tekst (op pagina 27 van de toelichting) ten aanzien van het graven van water ter compensatie van een verhardingstoename bij ruimtelijke ontwikkelingen berust op een verouderd beleid. Bij de zienswijze is een toelichting gevoegd die de nieuwe werkwijze weergeeft. Verzocht wordt deze werkwijze op te nemen in de toelichting in de plaats van de huidige tekst.	De tekst op pagina 27 van de toelichting ten aanzien van het graven van water ter compensatie van een verhardingstoename bij ruimtelijke ontwikkelingen zal aangepast worden aan de nieuwe werkwijze zoals beschreven in de bijlage bij de zienswijze.	
CONCLUSIE			
1. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).			
2. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).			
3. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting).			

2.2 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2	I12.006247	23 juli 2012	25 juli 2012
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Kadastraal perceelnummer 990 staat ten onrechte op de verbeelding op de bestemming sport. Dit moet de bestemming Bedrijf hebben. Graag wijzigen.	Aan de hand van de kadastrale gegevens van de strook grond met het kadastrale perceelnummer 990 blijkt dat deze strook grond in eigendom is van reclamant en onderdeel uitmaakt van het bedrijfsperceel. Deze strook grond zal qua bestemming op de verbeelding worden aangepast en bij het bestemmingsvlak "Bedrijf" worden getrokken.	
2	Het perceel Noordelijke Dwarsweg 51 heeft een onjuiste milieucategorie. Voor de ter plaatse gevestigde bedrijven is het onmogelijk om hun werkzaamheden uit te voeren binnen de nu op de verbeelding aangegeven milieucategorie. Graag aanpassen.	<p>Het perceel Noordelijke Dwarsweg 51 (bedrijfswoning) en de er aan grenzende bedrijfsbebouwing (met de adressen Noordelijke Dwarsweg 49a en 49b én Knibbelweg 18, 18a, 18b en 18c) hebben in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990" een bedrijfsbestemming met milieucategorie 2. Naast deze milieucategorie 2 heeft het perceel en de aangrenzende bedrijfsbebouwing tevens een specifieke aanduiding voor aannemersbedrijf (BIIaa). Concreet betekent dit dat ter plaatse van de gronden met de subbestemming BIIaa en de aangrenzende gronden zonder subbestemming met de aanwijzing (z) een aannemersbedrijf gevestigd mag worden ook al valt deze onder milieucategorie 4.</p> <p>In lid 2 van genoemd bestemmingsplan is bepaald dat: 'de toelaatbaarheid van de bedrijven met subbestemming BIIaa vervalt, indien de desbetreffende bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, tenzij deze bedrijven alsnog onder de desbetreffende algemene toelaatbare categorie van de Staat van Inrichtingen zouden gaan vallen'.</p> <p>In de producties die bij de zienswijze zijn gevoegd is o.a. een Hinderwetvergunning van 29 juni 1989 gevoegd. Ook is een aanvraag om een Hinderwetvergunning van 16 juli 1990 gevoegd. Of er op deze aanvraag ook een besluit is genomen is onduidelijk omdat deze stukken niet zijn bijgevoegd en bij ons niet bekend zijn.</p> <p>Vanwege het feit dat de bijgevoegde Hinderwetvergunning van 29 juni 1989 ruim 23 jaar oud is en er van na die tijd geen gegevens bekend zijn van het perceel en de aangrenzende bedrijfsbebouwing en het gebruik van de opstallen ter plaatse, heeft de Omgevingsdienst MiddenHolland in september 2012 een controlebezoek aan het perceel gebracht.</p> <p>Uit dit controlebezoek is gebleken dat de bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het kantoor, door verschillende huurders gebruikt wordt niet zijnde Zevenbouw. Vanwege het feit dat het gebruik van het kantoor door Zevenbouw dient te worden aangemerkt als een activiteit die valt onder milieucategorie 2, verdere bedrijfsactiviteiten van aannemersbedrijf Zevenbouw beëindigd zijn en geen van de huurders een aannemersbedrijf betreffen, vervalt de subbestemming BIIaa en geldt voor het gehele perceel uitsluitend nog de algemene toelaatbaarheid milieucategorie 2.</p> <p>Concreet betekent dit dat Zevenbouw wel het kantoor als dusdanig mag gebruiken, het gebruik van het kantoor valt immers onder milieucategorie 2, echter de overige opstallen (met uitzondering van de bedrijfswoning) niet omdat een aannemersbedrijf een hogere milieucategorie heeft dan milieucategorie 2.</p> <p>Op 14 september 2012 heeft er tussen de gemeente en beide eigenaren een gesprek plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit gesprek alsmede de informatie afkomstig uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990" en de</p>	

		<p>controles ter plaatse die zijn uitgevoerd door de milieudienst en de gemeente, is naar voren gekomen dat een deel van het perceel reeds geruime tijd wordt gebruikt door een verhuurder die formeel niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990". Daarnaast zou het op grond van het planologische kader zoals eerder geschetst, voor de eigenaren van het perceel (lees reclamant) niet meer mogelijk zijn om hun bedrijf terug te vestigen op het perceel (hetgeen zij voornemens zijn).</p> <p>In overleg met de milieudienst is, mede rekening houdende met de woningen die in de directe omgeving van het perceel gelegen zijn en de uitwerkingsverplichtingen zoals deze zijn opgenomen in het aangrenzende bestemmingsplan "Zuidplas West" gekeken naar een zonering voor het perceel. Uitgangspunt bij deze zonering is geweest dat de linten rondom het perceel dienen te worden aangemerkt als een gemengd gebied.</p> <p>Deze zonering heeft geresulteerd in het volgende:</p> <p>Op een deel van de locatie kan een milieucategorie 3.1 algemeen worden toegelaten. Aan de voorzijde van het perceel (zijde Noordelijke Dwarsweg) dient de milieucategorie beperkt te worden tot maximaal categorie 2. Voor de huurder zal een maatbestemming geadviseerd worden. Op deze wijze zal het voor reclamant mogelijk zijn om zich terug te vestigen op het perceel met inachtneming van alle ruimtelijk relevante aspecten. De nadere uitwerking van deze zonering zal opgenomen worden in de milieuparagraaf en het milieuhoofdstuk.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is tevens kritisch gekeken naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de categorie Bouwnijverheid. Daaruit blijkt dat een aannemersbedrijf en een bouwbedrijf samengevoegd zijn. Uit de gegevens van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" blijkt dat deze twee bedrijven los van elkaar moeten worden aangemerkt. Deze loskoppeling zal worden doorgevoerd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en zal tot gevolg hebben dat een aannemersbedrijf valt onder milieucategorie 3.1.</p>
3	Een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 7 m voldoet niet aan de norm en eisen van de gebruikers. Bij verbouw en/of nieuwbouw is een minimale bouwhoogte van 9 m nodig. Verzocht wordt om de plankaart hierop aan te passen.	In het 'oude' ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990" was voor dit perceel een goothoogte opgenomen van 6 m. In overleg met reclamant zal hetgeen in het genoemde bestemmingsplan was bepaald, worden overgenomen in dit bestemmingsplan en zal de bouwhoogte op de verbeelding worden gewijzigd in een goothoogte van 6 m.
4	Op de plankaart is geen aanduiding voor de transformator-ruimte langs de Noordelijke Dwarsweg opgenomen. Verzocht wordt om de plankaart hierop aan te passen.	De nutsvoorziening zal als dusdanig op de verbeelding worden opgenomen.
5	Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak loopt door het kantoor. Verzocht wordt het bouwvlak zo te vergroten dat het kantoor binnen het bouwvlak komt te vallen.	De bebouwingscontour van het kantoor steekt ongeveer 0,70 cm door het bouwvlak heen. Dit heeft tot gevolg dat een klein deel van het kantoor buiten het bouwvlak gelegen is. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast.
6	Op de plankaart is voorts een wit vlak opgenomen. Het witte vlak is een toekomstige bestemming voor een verzorgingshuis en woningen. Deze woningen en ook het verzorgingshuis komen wel erg dicht tegen de bebouwing en bestemmingsbestemming aan. Deze bestemming dient gewijzigd te worden.	Het witte vlak waar naar verwezen wordt betreft het bestemmingsplan "De Zevenster". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 30 mei 2012 vastgesteld en inmiddels in werking getreden. Tegen dit bestemmingsplan heeft de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen en beroep opengestaan. Door reclamant is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Vanwege het feit dat tegen genoemd bestemmingsplan een eigen rechtsgang heeft open gestaan is het niet meer mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplan op het bestemmingsplan "De Zevenster" te reageren. Daarnaast valt het bestemmingsplan "De Zevenster" buiten het kader van dit bestemmingsplan. Ook om die reden is het niet mogelijk om op het bestemmingsplan "De Zevenster" te reageren.
CONCLUSIE		

1. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).
2. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding, toelichting, regels en bijlagen bij de toelichting en de regels).
3. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).
4. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).
5. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).
6. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3	I12.006360	19 juli 2012	30 juli 2012
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De bestemming gelegen tussen de percelen Knibbelweg 2 en 4 moet gewijzigd worden omdat het water ter plaatse gedempt is. Dit geldt ook voor het water gelegen tussen de nummers 4 en 6 van de Knibbelweg.	Voor het opnemen van de watergangen is gebruik gemaakt van de (digitale) informatie die voorafgaand aan deze bestemmingsplanprocedure is ontvangen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Zoals uit de zienswijze die het Hoogheemraadschap heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan blijkt, heeft de gemeente eerder de verkeerde gegevens (digitale ondergrond) van het Hoogheemraadschap heeft ontvangen. Dat geldt dus ook voor de stukjes grond tussen genoemde percelen. De twee waterpartijen die zijn opgenomen tussen genoemde percelen zullen worden aangepast en de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" krijgen.	
2	Midden voor de percelen met nummer 2 en nummer 6 zijn damwanden verwijderd danwel nieuw gerealiseerd. Verzocht wordt om de verbeelding hierop aan te passen.	Een dam dient te worden aangemerkt als een bouwwerk geen gebouwen zijnde. Deze bouwwerken geen bebouwen zijnde worden niet opgenomen in de kadastrale ondergrond en worden als dusdanig ook niet op de verbeelding verwerkt. De nieuw gerealiseerde dammen zullen vanwege voornoemde reden dan ook niet op de verbeelding worden opgenomen.	
3	Om de bouw van de woonwijk Swanla mogelijk te maken moest het varkensbedrijf van reclamant gestaakt worden vanwege de stankcirkel. Ter compensatie zijn er per bestuurlijke brief van Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle drie bouwrechten verleend. Deze bouwrechten zijn niet vertaald in het bestemmingsplan. Verzocht wordt deze eerdere toezegging alsnog op de verbeelding op te nemen.	Om de ontwikkelingen van het plan Groot Swanla mogelijk te maken heeft reclamant zijn milieuhinderlijke activiteiten definitief moeten staken. Een en ander is overeengekomen in een overeenkomst tussen de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en reclamant. Naast deze overeenkomst zijn aanvullend een aantal publiekrechtelijke afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een brief gedateerd 7 september 2006 (getekend door het college van burgemeester en wethouders). In genoemde brief is vastgelegd dat de gemeente de noodzakelijke planologische medewerking zal verlenen voor het realiseren van 3 woningen op de percelen aan de westelijke zijde van de Knibbelweg, welke in eigendom zijn van reclamant. Ten aanzien van de ruimtelijke invulling van deze percelen heeft de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven. Om gestand te doen aan de afspraken die in voornoemde brief zijn gedaan wordt voor genoemde percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden die in deze brief zijn opgenomen zijn vertaald in de wijzigingsbevoegdheid. Zoals in genoemde brief ook is afgesproken zullen de kosten die gemaakt moeten worden voor het invullen van deze wijzigingsbevoegdheid (het opstellen van een ruimtelijk plan) voor rekening van reclamant zijn.	

4	Een regeling van zakelijk recht ten behoeve van de riolering. Omdat de riolering in de Knibbelweg beperkt is in capaciteit is een riool aangelegd door het perceel van reclamant naar een pompput inde dam en van daaruit een persleiding naar de wijk Swanla. Verzocht wordt spoedig invulling te geven aan dit zakelijk recht.	De akte vestiging opstalrecht wordt niet verankerd in dit bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan wordt deze opmerking dan ook uitsluitend voor kennisgeving aangenomen. Wel heeft er overleg plaatsgevonden tussen de afdelingen Openbare Werken en VROM die deze kwestie oppakken en hier verdere invulling aan zullen geven.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels)		
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4	I12.006646	8 augustus 2012	13 augustus 2012
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Het betreft artikel 14, sub 2.2.c waarin gesteld wordt dat de maximale goothoogte is, zoals deze is aangegeven op de bijbehorende verbeelding. Op de verbeelding is aangegeven dat voor het perceel Dorpsstraat 76-90 geldt een maximale goothoogte van 6 m. In het 'oude' bestemmingsplan (Dorpsgebied Zevenhuizen) gold voor deze locatie een maximale goothoogte van 4 m. Aangenomen wordt dat dit een schrijffout is en vragen of deze gecorrigeerd kan worden.	De zienswijze is juist. Zowel het bestemmingsplan "Dorpsgebied Zevenhuizen" als de situatie ter plaatse laten duidelijk zien dat de goothoogte van de genoemde woningen lager is dan de op de verbeelding voor het ontwerpbestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" aangegeven goothoogte van 6 m. De goothoogte zal conform de bestaande situatie en de gegevens uit het bestemmingsplan "Dorpsgebied Zevenhuizen" op de verbeelding worden aangepast naar 4 m.	
CONCLUSIE			
1. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5	I12.006769	8 augustus 2012	14 augustus 2012
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	In ontwerpbestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" zijn de indicatieve ontsluitingen richting het vastgestelde bestemmingsplan "Zuidplas West" weggevalen c.q. niet opgenomen. Het eventueel doortrekken van de Rozenstraat en de Leliestraat komt hierdoor te vervallen. Dit zal de ontwikkeling van de achterliggende percelen extra bemoeilijken.	Op de verbeelding behorende bij het aangrenzende bestemmingsplan "Zuidplas West" is ter hoogte van de Leliestraat en de Rozenstraat een indicatieve ontsluitingsstructuur opgenomen. Deze indicatieve ontsluitingsstructuur heeft slechts een signaleringsfunctie en geen juridische status. Op het moment dat concreet invulling wordt gegeven aan deze indicatieve ontsluitingsstructuur zal hiervoor een aparte procedure worden gevolgd. Om deze reden is er voor gekozen om de indicatieve ontsluitingsstructuur niet op te nemen in dit bestemmingsplan.	
CONCLUSIE			
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6	I12.006807	15 augustus 2012	15 augustus 2012
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Voor het perceel Eendrachtsweg 1 zijn herontwikkelingsplannen. Deze zijn echter nog in een dusdanig stadium dat er nog geen definitief plan kan worden aangeboden. Er ligt nu een globale verkenning en op basis van deze verkenning wordt het verzoek gedaan om voor genoemd perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.	<p>In de zienswijze wordt verzocht om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het perceel Eendrachtsweg 1. Zoals in de zienswijze ook wordt aangegeven is er op dit moment alleen een globale verkenning voorhanden waarin reclamant aangeeft wat hij wellicht in de toekomst met zijn perceel zou willen. Concrete en uitgewerkte plannen zijn echter nog niet voor handen. De gemeente is in gesprek met reclamant en heeft hem er op gewezen dat nieuwe ontwikkelingen, in welke vorm dan ook, alleen kunnen worden meegenomen in deze bestemmingsplanprocedure wanneer deze geheel uitgekristalliseerd zijn, voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing en worden aangeboden tijdens de voorbereidende fase van het bestemmingsplan. Daarnaast moet, alvorens de ruimtelijke procedure kan worden opgestart, ook een overeenkomst met reclamant zijn gesloten omtrent de te maken procedure-/plankosten. Van alle genoemde voorwaarden is op dit moment nog aan geen enkele voorwaarde invulling gegeven. Ook zijn er in het verleden niet op andere wijze afspraken met reclamant gemaakt die zouden kunnen leiden tot een nadere invulling van zijn verzoek in dit bestemmingsplan.</p> <p>Voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moeten stedenbouwkundige randvoorwaarden bekend zijn en moet een onderbouwing/milieuonderzoeken voor handen zijn. Ook daarvan is in dit geval nog geen sprake. Met reclamant is afgesproken dat de verkennende gesprekken die nu plaatsvinden worden voortgezet zodat er uiteindelijk een concreet en uitgewerkt plan komt te liggen. Aan de hand van de gegevens die dan voor handen zijn kan in principe een ruimtelijke procedure worden opgestart. Om deze reden is in overleg met de reclamant besloten om zijn herontwikkelingsplannen niet mee te nemen in deze bestemmingsplanprocedure maar hiervan los te koppelen.</p>	
2	Voorgesteld wordt om bij de ontwikkelingen van het terrein van reclamant tevens een mogelijkheid op te nemen omtrent een verbindingsweg en aansluiting op de Slingerkade.	Het wordt als een ongewenste ontwikkeling gezien om een verbindingsweg en aansluiting op de Slingerkade te realiseren. Zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk leidt dit tot een ongewenste en verkeersonveilige situatie.	
3	Afgevraagd wordt of tijdens de procedure de juiste plankaart is gebruikt omdat tijdens het gesprek en de inloopbijeenkomst een andere plankaart is getoond.	<p>Naar aanleiding van de informele inloopavond en reacties van bezoekers van deze avond zijn wijzigingen aangebracht op de verbeelding. Voor het perceel van reclamant zijn echter op de verbeelding tussentijds geen wijzigingen aanbracht.</p> <p>Van belang is om op te merken dat in ruimtelijke procedures de digitale versie zoals deze tijdens de formele procedure ter inzage ligt lijdend en juridisch bindend is. Dit geldt niet voor de papieren versie zoals die getoond is tijdens de informele inloopavond.</p>	
CONCLUSIE			
1. Deze reactie leidt niet 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.			

3. NOTA VAN WIJZIGING

Opeenvolgend de uit de Nota van Beantwoording voortkomende wijzigingen in het bestemmingsplan “Zevenhuizen Dorp”.

De wijzigingen zijn geordend naar wijziging op de toelichting, de regels en de verbeelding.

3.1 Plantoelichting

Naar aanleiding van zienswijzen worden in de toelichting de volgende tekstuele aanpassingen doorgevoerd:

R1: de tekst op pagina 27 van de toelichting ten aanzien van het graven van water ter compensatie van een verhardingstoename bij ruimtelijke ontwikkelingen zal aangepast worden aan de nieuwe werkwijze zoals deze bij de zienswijze is bijgevoegd.

R2: in het milieuhoofdstuk zal onder het deel over “bedrijven en milieuzonering” een specifieke tekst omtrent de zonering van het perceel van reclamant worden toegevoegd.

R3: de wijzigingsbevoegdheid zal worden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheden zoals vermeld in paragraaf 1.1;

R3: de wijzigingsbevoegdheid zullen worden verwerkt in alle onderdelen van hoofdstuk 5 (milieuhoofdstuk) alsmede in het milieuvadvis (bijlage 1 van de toelichting).

Ambtshalve wijzigingen:

De volgende wijzigingen zullen in de toelichting worden doorgevoerd:

- In paragraaf 1.3 zal bij de vigerende bestemmingsplannen het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990 (vastgesteld d.d. 20 augustus 1990) toegevoegd worden omdat enkele percelen aan de Knibbelweg in dit bestemmingsplan gelegen zijn.

- Op pagina 16 en 66 onder het kopje “Centrum” zal een opmerking gemaakt worden omtrent het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de huidige supermarkt. Nu staat in de tekst dat deze uitbreiding niet ten koste mag gaan van het aantal parkeerplaatsen. Deze zin wordt aangepast en komt te luiden: ‘Deze uitbreiding mag niet ten koste gaan van het wettelijk vereiste aantal parkeerplaatsen. Deze wijziging is opgenomen omdat in overleg met de eigenaar van de supermarkt is geconstateerd dat op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op deze locatie meer parkeerplaatsen zijn, dan volgens de CROW vereist zou zijn voor deze supermarkt. Bij een eventuele uitbreiding van de supermarkt is van belang dat het minimale aantal parkeerplaatsen recht doet aan het bvo van de supermarkt.
- Paragraaf 7.2 zal worden vernummerd naar paragraaf 7.2.1. Achter paragraaf 7.2.1 zal nog een paragraaf worden toegevoegd die betrekking heeft op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van deze ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in de nota van zienswijzen en wijziging. Deze nota zal worden toegevoegd aan de bijlagen behorende bij de toelichting.
- Tot slot zijn een paar wijzigingen doorgevoerd om de leesbaarheid van de toelichting te verbeteren.

3.2 Planregels

Naar aanleiding van zienswijzen zullen in de regels de volgende aanpassingen doorgevoerd worden:

R2: In artikel 4.1 zal een nieuw lid b toegevoegd worden en zullen de andere leden doorgeschoven worden. Dit nieuwe lid b zal komen te luiden:

‘ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf ten hoogste categorie 3.1’:
bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van
Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

Lid b van dit artikel zal lid c worden waarbij de in het lid vermelde SBI-
code 2811 gewijzigd zal worden in SBI-code 281.1;

R2: de Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden aangepast omdat er een
onderscheid bestaat tussen bouwnijverheid aan aannemersbedrijf. Beiden
hebben niet dezelfde milieucategorie. Dit onderscheid zal in de Staat van
Bedrijfsactiviteiten worden aangepast.

R3: In artikel 23 zal lid 8 toegevoegd worden voor Wro-wijzigingsgebied 7.
De toe te voegen tekst zal als volgt luiden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op de gronden die zijn
voorzien van de aanduiding “Wro-zone – wijzigingsgebied 7” bouwvlakken
op te nemen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. In totaal mogen ten hoogste 3 bouwvlakken worden opgenomen,
per bouwvlak mag ten hoogste 1 woning gebouwd worden;
- b. De afstand van het te realiseren hoofdgebouw tot de zijdelingse
perceelsgrens is ten minste 5 m;
- c. De voorgevel van de woning moet grenzen aan de bestemming
“Tuin”
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- f. De inhoud van hoofdgebouwen inclusief bij-, aan- en uitbouwen
bedraagt ten hoogste 800 m³.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende wijzigingen zullen in de regels doorgevoerd worden:

- In artikel 4.5 (specifieke gebruiksregels) zal lid a aangevuld
worden. De aanvulling zal opgenomen worden omdat binnen de

bestemming Bedrijf op één locatie een bedrijfswoning bestemd is.
Zonder de aanvulling zou deze bedrijfswoning niet zijn toegestaan
en dus conflicteren met de huidige situatie.

- In artikel 5.2.1 sub c van het ontwerpbestemmingsplan is de
bepaling opgenomen dat het aantal woningen niet mag
toenemen. Dit leidt tot een beperking van de mogelijkheden zoals
deze in het bestemmingsplan “Dorpsgebied Zevenhuizen” waren
opgenomen. In dit bestemmingsplan was namelijk het aantal
woningen binnen de bestemming “Centrum” niet gelimiteerd. Om
deze reden zal dit lid uit de bestemming gehaald worden.
- Omdat er een lid uit artikel 5.2.1 zal worden gehaald zullen de
onderstaande leden worden doorgeschoven;
- De leden die onder artikel 14.4 zijn opgenomen zijn onjuist
genummerd. Deze nummering zal aangepast worden.
- In artikel 14.5 van het ontwerpbestemmingsplan is de bepaling
opgenomen omtrent het afwijken van de bouwregels t.a.v.
overschrijding van de bouwhoogte van hoofdgebouwen voor
dakopbouwen. Om een dakopbouw te realiseren dient echter niet
alleen een mogelijkheid te worden opgenomen omtrent de
overschrijding van de bouwhoogte maar ook van de goothoogte.
De term goothoogte zal in deze bepaling toegevoegd worden.

De volgende ambtshalve wijziging zal in de bijlage bij de regels
doorgevoerd worden:

- In bijlage 1 bij de regels is de Staat van Bedrijfsactiviteiten
opgenomen. Gebleken is dat in deze Staat een afwijking is
opgenomen ten aanzien van het ‘Groene Boekje’ van de VNG. De
afwijking heeft betrekking op het onderdeel Bouwnijverheid. In
de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn onder het kopje
Bouwnijverheid bouwbedrijven en aannemers samengenomen
terwijl deze eigenlijk uitgesplitst moeten worden. Deze
uitsplitsing zal doorgevoerd worden en zal tot gevolg hebben dat

een aannemer onder een lagere milieucategorie komt te vallen dan eerder was aangegeven (het was 3.2 en het wordt 3.1).

3.3 Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen zullen op de verbeelding de volgende aanpassingen doorgevoerd worden:

R1: De waterkering met bijbehorende beschermingszone zal overeenkomstig het voorstel van het Hoogheemraadschap aangepast worden. Dit betekent dat aan weerszijde van de hoofdwatergangen een beschermingszone van 5 m breed zal worden opgenomen.

R2: De strook grond met kadastrummer 990 zal van de bestemming "Sport" gewijzigd worden in de bestemming "Bedrijf".

R2: Op het perceel zal een milieuzonering worden aangebracht.

R2: De bouwhoogte zal worden gewijzigd naar een goothoogte.

R2: Er zal een bouwvlak opgenomen worden rondom de nutsvoorziening en aan dit bouwvlak zal de functieaanduiding voor nutsvoorziening gekoppeld worden.

R2: Het bouwvlak waarbinnen het kantoor gelegen is zal aangepast worden aan de situatie ter plaatse.

R3: De stukjes water die gelegen zijn tussen de percelen zoals aangegeven in de zienswijze zullen gewijzigd worden van de bestemming "Water" in de bestemmingen "Tuin" en "Wonen".

R3: Er zal een wijzingsbevoegdheid worden opgenomen op de percelen van reclamant.

R4: De goothoogte van de woningen Dorpsstraat 76-90 zal aangepast aan de situatie zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Dorpsgebied Zevenhuizen".

Ambtshalve wijzigingen

De volgende wijzigingen zullen op de verbeelding doorgevoerd worden:

- Het perceel Dorpsstraat 134 heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" de bestemming "Wonen". In het bestemmingsplan "Dorpsgebied Zevenhuizen" had dit perceel de bestemming "Centrum". In samenspraak met de eigenaar van dit perceel is besloten om de bestemming "Wonen" te wijzigen in de "Centrum". Deze wijziging zal zo worden doorgevoerd.
- Achter de percelen Wilgenlaan 2a t/m 26 is in het ontwerpbestemmingsplan een strook opgenomen met de bestemming "Water". In samenspraak met de eigenaren, het Hoogheemraadschap en de gemeente is gebleken dat de strook water achter de percelen 2a t/m 26 middels de vereiste vergunning gedempt is. Besloten zal worden om de bestemming "Water" achter deze percelen te wijzigen in de bestemming "Wonen".
- De goot-/bouwhoogte van het appartementencomplex aan de Burgemeester Nederveenlaan 4 t/m 48 (even) en de percelen 29 t/m 51 (onveven) aan de Burgemeester Nederveenlaan zijn onjuist weergegeven en komen niet overeen met de situatie ter plaatse. De goot-/bouwhoogte zal om genoemde reden aangepast worden.
- De goothoogte van de percelen Noordelijke Dwarsweg 1b en Dorpsstraat 68 is onjuist op de verbeelding opgenomen. Overeenkomstig het bestemmingsplan "Dorpsgebied Zevenhuizen" zal voor het perceel Noordelijke Dwarsweg 1b de goothoogte gewijzigd worden van 6 m naar 4 m en voor het perceel Dorpsstraat 68 zal de goothoogte gewijzigd worden van 4 m naar 5 m.

AANVULLING NAAR AANLEIDING VAN BEHANDELING IN DE COMMISSIE RUIMTE D.D. 13 NOVEMBER 2012

Aanvulling Nota van beantwoording en wijziging zienswijzen “Zevenhuizen Dorp”

Behandeling bestemmingsplan “Zevenhuizen Dorp” commissievergadering Ruimte d.d. 13 november 2012

Het bestemmingsplan “Zevenhuizen Dorp” is ter vaststelling aangeboden aan de commissie Ruimte d.d. 13 november 2012 en de raad d.d. 27 november 2012.

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan “Zevenhuizen Dorp” in de commissievergadering van 13 november 2012 is door de fracties van “Trots op Nederland” en “GemeenteBelangen Zuidplas” het volgende verzocht:

“Graag in de toelichting van het bestemmingsplan “Zevenhuizen Dorp” een stukje tekst toevoegen betreffende de stedenbouwkundige randvoorwaarden met betrekking tot parkeren in de wijk Swanla – Catsburg”.

Deze vraag heeft tot gevolg dat in de toelichting (hoofdstuk 2, paragraaf 2.2) nog een wijziging zal worden doorgevoerd.

Deze wijziging zal als volgt luiden:

“In de wijk Swanla is het woningbouwproject “Swanla – Catsburg” gerealiseerd. Voor het realiseren van dit project zijn specifieke randvoorwaarden opgesteld die grotendeels verankerd zijn in de regels, verbeelding en toelichting. De randvoorwaarde die niet specifiek op de verbeelding of in de regels verwoord is maar wel van belang is voor de uitstraling van deze wijk, betreft het parkeren. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost, zodat de openbare ruimte ‘blikvrij’ blijft. Bij de twee-onder-een-kap-woningen is voldoende ruimte om twee auto’s te kunnen parkeren. Bij de rijwoningen en de appartementen dient het parkeren ondergronds te gebeuren (of eventueel in de overloop van het parkeerterrein bij de sportterreinen).