



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen Zuid fase 7

registratienummer

B20.000427

collegevergadering

06/10/2020

commissievergadering

-

raadsvergadering

-

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

D. Overmulder

Paraaf afdelingshoofd + datum

M.B. 22-09-2020

Bijlagen

5

Openbaar, besloten of geheim:

Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

Met dit uitwerkingsplan wordt de woningbouw van fase 7 binnen Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) gefaciliteerd. Het plan biedt het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van maximaal 231 woningen. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen leiden tot een kleine aanpassing aan de planteksten. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De Nota Van Beantwoording Zienswijzen (en wijziging) Uitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid Fase 7" vast te stellen;
3. Het uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 7" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid7-Va01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen.
4. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst (DPO Fase 7).



onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen Zuid fase 7

registratienummer

B20.000427

Inhoud van het voorstel

Aanleiding

Op 14 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid fase 7 vrijgegeven voor de zienswijzenfase. Het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerp besluit Hogere waarde geluid zijn op 22 juli 2020 gepubliceerd. Beide ontwerpen hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 3 september 2020). In deze periode is een dertigtal nagenoeg eensluidende zienswijzen, voorzien van een begeleidend schrijven, ingediend door een grote groep bewoners van de Knibbelweg. De ingediende zienswijzen leiden tot een kleine aanpassing aan de planteksten. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Argumenten

1.1 *Zienswijzen zijn op tijd ingediend*

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor genoemde periode van 6 weken schriftelijk ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.1 *Nota van beantwoording vormt het collegestandpunt*

De Nota Van Beantwoording Zienswijzen (en wijziging) Uitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid Fase 7" maakt onderdeel uit van dit besluit. In de Nota worden de ingediende zienswijzen van een antwoord voorzien. Ook de ingediende vooroverlegreacties zijn van een antwoord voorzien. Tenslotte is in de Nota aangegeven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

2.2 *De ingediende zienswijzen leiden niet tot een inhoudelijk gewijzigd plan*

De indieners van de zienswijzen (R1, R2) geven terecht aan dat in paragraaf 2.4 van de toelichting ten onrechte staat dat Fase 7 een mogelijkheid krijgt voor een auto-ontsluiting op de Knibbelweg. Die ontsluiting is niet gepland. Enkel langzaam verkeer en, bij calamiteiten, de hulpdiensten kunnen de wijk straks via de Knibbelweg bereiken. De betreffende paragraaf is in het nu vast te stellen plan herschreven.

Eén van de indieners (R2) heeft vragen en opmerkingen over de gekozen rooijlijn. Hiervoor is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven.

2.3 *De vooroverlegreacties leiden niet tot een inhoudelijk gewijzigd plan*

Uit het wettelijk vooroverleg zijn geen bijzonderheden gekomen. Het advies van de veiligheidsregio (R6) met betrekking tot enkele uitvoeringsaspecten is aan het uitwerkingsplan toegevoegd.

2.4 *Ambtshalve wijziging met betrekking tot geluid*

De verplichtingen uit het besluit Hogere waarden geluid ten aanzien van de nog te bouwen woningen zijn juridisch verankerd in de planregels van het uitwerkingsplan.

3.1 *Vaststelling is een collegebevoegdheid*

Vaststelling van een uitwerkingsplan is een wettelijke bevoegdheid van het college (artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening).

4.1 *Het kostenverhaal is anderszins geregeld*

Voor deelplan 7 is op 3 augustus een deelplanovereenkomst (DPO) gesloten tussen alle betrokkenpartijen. Uw college heeft de deelplanovereenkomst bij het besluit over het ontwerp-uitwerkingsplan geaccordeerd.



onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen Zuid fase 7

registratienummer

B20.000427

Kantttekeningen

Geen kanttekeningen

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch-planologisch kader in de vorm van een uitwerkingsplan, waarbinnen de volgende fase van Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) mogelijk wordt gemaakt.

Wettelijk kader

- Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Bestemmingsplan "Zuidplas-West"
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas;
- Woonvisie 2018-2025;
- Masterplan Zevenhuizen-Zuid

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden verantwoord op projectnummer 7235, die is bedoeld voor de voorfinanciering van fase 7 en de deelplan overstijgende investeringen (DPOI). De hierop geboekte kosten worden te zijner tijd doorbelast aan Zevenhuizen-Zuid C.V. De gemeentelijke kosten voor de planontwikkeling en VAT alsmede de grondbreng, plankosten- en rentevergoeding worden geboekt op de grondexploitatie Zevenhuizen-Zuid, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 november 2015 en geopend op 1 januari 2016 (projectnummer 1480). Voor deelplan 7 is op 3 augustus een deelplanovereenkomst (DPO) gesloten. Uw college heeft deze bij het besluit over het ontwerp-uitwerkingsplan geaccordeerd.

Andere betrokken afdelingen

Omgevingsdienst Midden-Holland (afdeling Expertise & afdeling Bouw- en Woningtoezicht)

Aanpak

Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt samen met het vastgestelde besluit Hogere waarden geluid gepubliceerd en ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording en de beroepsmogelijkheden. Met de indieners is ambtelijk contact geweest over de procedure.

Kernboodschap voor Persbulletin

Het college heeft het uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid Fase 7 vastgesteld om de volgende fase van Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) te kunnen ontwikkelen. Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend met betrekking tot een mogelijke ontsluiting voor auto's via de Knibbelweg. Die ontsluiting is niet gepland. Het autoverkeer wordt in westelijke richting de wijk uit geleid. De tekst over de Knibbelweg is uit het plan gehaald.

Bijlagen

1. NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING) Uitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid Fase 7" (A20.001009)
2. Toelichting Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid Fase 7 (A20.001030)
3. Bijlagen bij de toelichting Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid Fase 7 (A20.001031)
4. Regels Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid Fase 7 (A20.001032)
5. Verbeelding Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid Fase 7 (A20.001033)

Gewijzigd vastgesteld uitwerkingsplan “Zevenhuizen Zuid Fase 7”

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas geven er op grond van artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennis van, dat het college van B&W bij besluit van 6 oktober 2020 het uitwerkingsplan “Zevenhuizen Zuid Fase 7” (gewijzigd) heeft vastgesteld.

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Zevenhuizen in het zuidoostelijke deel van de nieuwe wijk Koningskwartier. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het gebied dat ontwikkeld wordt als fase 6 van Koningskwartier. Hier ligt ook de provinciale weg N219. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Knibbelweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de in aanbouw zijnde fase 5 van Koningskwartier. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de toekomstige fase 8 van Koningskwartier.

Inhoud van het plan

Het uitwerkingsplan vormt een uitwerking van het bestemmingsplan “Zuidplas-West”. Met dit uitwerkingsplan wordt de volgende fase van de woningbouw binnen Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) mogelijk gemaakt. Het plan maakt de realisatie van maximaal 231 woningen mogelijk, inclusief 75 woningen in het sociale segment.

De ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels van het uitwerkingsplan.

Wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp-uitwerkingsplan zijn de volgende aanpassingen gedaan:

1. Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
2. De voorwaarden uit het vastgestelde hogere waardenbesluit ten aanzien van de te bouwen woningen zijn juridisch verankerd opgenomen in de regels van het uitwerkingsplan.
3. In het ontwerp-uitwerkingsplan was onbedoeld opgenomen dat een ontsluiting voor autoverkeer mogelijk is richting de Knibbelweg. Dat is niet het geval. Deze ontsluiting is alleen voor langzaam verkeer en calamiteiten. In het vastgestelde uitwerkingsplan is aangegeven dat autoverkeer niet wordt ontsloten via de Knibbelweg.

Ter inzage

Het vaststellingsbesluit en het uitwerkingsplan met de daarbij behorende stukken liggen met ingang van donderdag 15 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage in het Klantcontactcentrum van de gemeente Zuidplas, Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Tegen betaling van leges kan een afschrift verstrekt worden van de ter inzage gelegde stukken. De stukken zijn in deze periode digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (vul bij ID in: NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid7-Va01). Op de website van de gemeente Zuidplas (www.zuidplas.nl) is het plan tevens als pdf-bestand in te zien onder het kopje In Zuidplas > Bouwen > Bestemmingsplannen > Bestemmingsplannen in voorbereiding > Zevenhuizen > Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid Fase 7

Beroep

Tijdens de inzagetermijn kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp-uitwerkingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Indien u niet in de gelegenheid bent geweest om zienswijzen tegen dit uitwerkingsplan in te dienen en u kunt niet aantonen dat u daartoe door omstandigheden niet in staat bent geweest, dan kunt u slechts beroep aantekenen tegen de gewijzigde onderdelen van het uitwerkingsplan. Als u beroep instelt, kunt u verzoeken om een voorlopige voorziening. Dit verzoek richt u aan de voorzieningenrechter van voornoemde afdeling. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Inwerkingtreding

Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING)
Uitwerkingsplan “Zevenhuizen Zuid Fase 7”**

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPUITWERKINGSPLAN “ZEVENHUIZEN ZUID FASE 7”

Corsanummer A20.001009



Inhoud

1. INLEIDING	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 –	4
R2 -	5
4.2 (Voor)Overlegreacties wettelijke overlegpartners	6
R3 -	6
R4 -	6
R5 -	7
R6 -	7

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpuitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid Fase 7" vanaf donderdag 23 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode konden belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan 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 Zienswijzen (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpuitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid Fase 7" ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijze 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 zijn 4 overlegreacties en 30 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De ingediende zienswijzen bestaan uit een begeleidende brief met 30 nagenoeg eensluidende brieven waarbij sommige brieven zijn ondertekend door meerdere personen uit meerdere huishoudens (handtekeningenlijst).

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 –	Corsanummers I20.003344 (Bijlagen: I20.003343, I20.003346, I20.003347, I20.003348, I20.003349, I20.003350, I20.003351, I20.003352, I20.003353, I20.003354, I20.003355, I20.003356, I20.003357, I20.003358, I20.003359, I20.003360, I20.003360, I20.003361, I20.003362, I20.003363, I20.003364, I20.003365, I20.003366, I20.003367, I20.003368, I20.003369, I20.003370, I20.003371)	31-08-2020	01-09-2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	In de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan wordt in paragraaf 2.4 aangegeven dat het ook mogelijk is om via de Knibbelweg het plangebied per auto te bereiken of te verlaten. Gelet op de zeer beperkte rijbaanbreedte, zo wordt aangegeven, zal deze route niet of nauwelijks gebruikt gaan worden. Indieners geven gemotiveerd aan dat dit niet wenselijk is en ingaat tegen eerder gedane toezeggingen.	Deze zienswijze is gegrond. Het is inderdaad nooit de bedoeling geweest dat de nieuwe wijk voor autoverkeer wordt ontsloten op de Knibbelweg. Het betreft hier een tekstpassage die niet in het plan hoort. In het vastgestelde uitwerkingsplan wordt daarom opgenomen dat de wijk niet voor auto's wordt ontsloten via de Knibbelweg. Alleen langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) kunnen straks via deze zijde de wijk in en uit. Bij een calamiteit kunnen hulpdiensten (zoals de brandweer of ambulance) ook gebruik maken van deze verbinding om zo snel mogelijk in de wijk of op de Knibbelweg te komen.	
CONCLUSIE			
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het uitwerkingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 -		I20.003345	31-08-2020	01-09-2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	In de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan wordt in paragraaf 2.4 aangegeven dat het ook mogelijk is om via de Knibbelweg het plangebied per auto te bereiken of te verlaten. Gelet op de zeer beperkte rijbaanbreedte, zo wordt aangegeven, zal deze route niet of nauwelijks gebruikt gaan worden. Indieners geven gemotiveerd aan dat dit niet wenselijk is en ingaat tegen eerder gedane toezeggingen.		Deze zienswijze is gegrond. Het is inderdaad nooit de bedoeling geweest dat de nieuwe wijk voor autoverkeer wordt ontsloten op de Knibbelweg. Het betreft hier een tekstpassage die niet in het plan hoort. In het vastgestelde uitwerkingsplan wordt daarom opgenomen dat de wijk niet voor auto's wordt ontsloten via de Knibbelweg. Alleen langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) kunnen straks via deze zijde de wijk in en uit. Bij een calamiteit kunnen hulpdiensten (zoals de brandweer of ambulance) ook gebruik maken van deze verbinding om zo snel mogelijk in de wijk of op de Knibbelweg te komen.	
2	Niet duidelijk is of voldoende parkeerplaatsen in het plan zijn. Gevraag wordt of dit kan worden aangetoond. Dit om te voorkomen dat auto's in de berm van de Knibbelweg geparkeerd worden. Het schappen van die ontsluiting zou dit ook tegengaan.		Zoals hierboven aangegeven gaat de wijk niet ontsloten worden via de Knibbelweg. Daarmee is het belangrijkste bezwaar weggenomen. In Zevenhuizen Zuid is gerekend met een zeer ruime parkeernorm. Dit uit zich ook in de al opgeleverde wijken, waar ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. In bijlage 2 van de toelichting van het uitwerkingsplan is een notitie opgenomen waarin de praktijksituatie in de al gebouwde delen van de wijk wordt vergeleken met de theoretische normen. Daaruit blijkt dat de werkelijke parkeervraag in de wijk aanzienlijk lager is dan de normen. Daarom is in Fase 7 gewerkt met een aangepaste parkeernorm. In fase 7 wordt rekening gehouden met een maximale parkeerdruk van 85% en een restcapaciteit van 15%. Dit betekent dat op de piekmomenten 85% van de parkeerplaatsen in de wijk gevuld zijn en er dan nog 15% van de plaatsen beschikbaar zijn. Parkeren langs de Knibbelweg door bewoners is ook daardoor niet te verwachten.	
3	De bebouwing aan de Knibbelweg zou op dezelfde afstand moeten staan als de huidige bebouwing aan de Knibbelweg. Nu verspringt de rooilijn. Dit geeft een rommelige indruk. Het karakter van de Knibbelweg als polderweg blijft beter behouden als er niet te dicht op de weg wordt gebouwd. Om die reden zou de bouwhoogte van de woningen ook geüniformeerd moeten worden.		In het plan is inderdaad een verspringende rooilijn opgenomen voor de Knibbelweg. Voor de woonwijk Zevenhuizen Zuid is op 21 april 2011 de "Stedenbouwkundige nota van uitgangspunten" vastgesteld door de raad. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het bestemmingsplan, uitwerkingsplan en het Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Zuid, Fase 7 (dat als bijlage bij het uitwerkingsplan zit). Het plan zet in op variatie en afwisseling. Voor de rooilijnen is een "Informeel schakeling van woningen (verspringende rooilijnen daar waar het past)" opgenomen. In het uitwerkingsplan wordt die mogelijkheid vastgelegd. Bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt straks getoetst of de te bouwen woningen voldoen aan de beeldkwaliteit en welstand. Bij de bestaande bebouwing langs de Knibbelweg is ook sprake van een verspringende rooilijn, waarbij door de omvang van de percelen de woningen vaak wel iets verder van de weg	

		af gebouwd zijn. Bij de nieuw te bouwen woningen is die mogelijkheid beperkt omdat er dan geen ruimte overblijft voor een achtertuin.
4	De ontsluitingsweg direct tegenover Knibbelweg 49 zorgt voor diverse vormen van overlast. De uitrit kan vervallen of worden verplaatst	Deze zienswijze ligt in het verlengde van hetgeen onder 1. is aangegeven. Zoals aangegeven onder 1. komt hier geen ontsluitingsweg voor auto's. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het uitwerkingsplan.		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.		
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.		
4. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het uitwerkingsplan.		

4.2 (Voor)Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 -		E20.003551	24-07-2020	24-07-2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	In het door u geschetste gebied liggen geen transportleidingen van Dunea, we hebben derhalve geen op- of aanmerkingen op dit plan. Succes met de verdere uitwerking.		Voor kennisgeving aangenomen	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.				

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 -	E20.003552	23-07-2020	23-07-2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

1	Dank voor het toesturen van de informatie. Vanuit Liander hebben wij geen opmerkingen op het plan.	Voor kennisgeving aangenomen
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 -	E20.003553	22-07-2020	22-07-2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Uit de door u ingevulde antwoorden blijkt dat het ruimtelijke plan niet hoeft te worden toegezonden.	Voor kennisgeving aangenomen	
CONCLUSIE			
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6 -	E20.003555	27-08-2020	27-08-2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De veiligheidsregio heeft advies uitgebracht over de uitvoerings- en inrichtingsfase van de wijk. Het advies heeft onder andere betrekking op de aanleg van halfverharding in de parkzone ten behoeve van hulpdiensten. Ook worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de bluswatervoorzieningen en rookmelders.	Het advies wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en verwerkt in de uitvoeringsfase van het plan. Op ambtelijk niveau zijn hierover reeds afspraken gemaakt.	
2.	De aanrijtiden voor hulpdiensten worden met 1 a 2 minuten overschreden. Geadviseerd wordt deze geringe overschrijding te accepteren mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische Rampenbestrijdingvoorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.	Voor kennisgeving aangenomen	
CONCLUSIE			
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.			

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven wel aanleiding tot het aanpassing van het uitwerkingsplan.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
2. De voorwaarden uit het vastgestelde hogere waardenbesluit ten aanzien van de te bouwen woningen worden opgenomen in de regels van het uitwerkingsplan. De bepalingen uit het hogere waardenbesluit zijn in geval van een uitwerkingsplan alleen bindend als ze ook in de regels van het uitwerkingsplan zelf zijn opgenomen.
3. In paragraaf 2.4 van de toelichting van het uitwerkingsplan is onbedoeld opgenomen dat een ontsluiting voor autoverkeer mogelijk is richting de Knibbelweg. Dat is niet de bedoeling. Deze ontsluiting is alleen voor langzaam verkeer en calamiteiten. In het uitwerkingsplan wordt aangegeven dat autoverkeer niet wordt ontsloten via de Knibbelweg.