

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
EN WIJZIGING**

Bestemmingsplan

't Land Kanaän

**ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPAN**

't Land Kanaän

GEMEENTE ZUIDPLAS

April 2016

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “t Land Kanaän” in Zevenhuizen vanaf donderdag 7 januari 2016 tot en met woensdag 17 februari 2016 ter inzage gelegen in het raadhuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzage periode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan tevens digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek op de inhoud van het plan te reageren.

In deze Nota zijn de samenvattingen van de op het ontwerp bestemmingsplan “t Land Kanaän” ingediende zienswijzen en de reacties van gemeentewege hierop opgenomen. In paragraaf 1.1 zijn de reacties opgenomen en voorzien van een nummer.

In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijzen 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)
- de reactie van gemeentewege
- de conclusie waarin per zienswijze is aangegeven of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

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

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 ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.



Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Omdat de zienswijzen R2, R3, R4 en R5 op hetzelfde zien zijn deze zienswijzen samengevoegd en beantwoord. Daarnaast heeft met de Stichting Oud Zevenhuizen-Moerkapelle en de monumentencommissie gemeente Zuidplas een aanvullend gesprek plaatsgevonden omtrent dit plan.

Ontvankelijk

De zienswijzen zijn voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen, zijn daardoor allen tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Stichting Oud Zevenhuizen – Moerkapelle,  	I16.000438	22 januari 2016	25 januari 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>De Stichting is van mening dat er onderdelen ontbreken in het ontwerp bestemmingsplan die naar haar mening wel benoemd dienen te worden.</p> <p>Plantoelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Paragraaf 3.2 van de toelichting heet ‘Archeologische en cultuurhistorische waarden’ en beperkt zich puur tot de archeologie. Zelfs een verwijzing naar de bijlage “Beschrijving van de monumentale status” ontbreekt daar. Die bijlage zelf is correct en bijna volledig, al worden de nummers van de rijksmonumenten en dus hun afzonderlijke waarden genegeerd. b. Bij het hek en de zinsnede ‘geplaatst rond 1898’ wordt uw eerdere verwijderen en herplaatsen van dit monument aan De Beuk gemist. De waarde van dit hek is echter mede als markering van de toegang tot het hoofdgebouw. Graag aanvullen. 	<ul style="list-style-type: none"> a. De paragraaf zal worden aangepast. Er zal een verwijzing worden opgenomen naar de bijlage “Beschrijving van de monumentale status”. b. Ook de zinsnede over het hek zal worden aangepast. 	
2.	<p>Plankaart:</p> <p>De plankaart bevat alleen de specifieke bouwaanduiding voor de boerderij/het zomerhuis, terwijl die voor de wagenschuur en hek ontbreken. Naar de mening van de Stichting zouden de wagenschuur en het hek ook een specifieke bouwaanduiding moeten krijgen op de plankaart. De bestemming “Gemengd” biedt hiervoor voldoende ruimte.</p>	<p>De boerderij, het zomerhuis, de nieuwe locatie van de wagenschuur en het hek zijn alle onderdeel van het Rijksmonument. Het behoud van deze objecten is hiermee in principe voldoende gewaarborgd. Volledigheidshalve zal toch op dit verzoek worden ingegaan en zullen alle monumentale objecten op de verbeelding (plankaart) worden aangeduid.</p>	
3.	<p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Uit de zinsnede in paragraaf 3.1 van de regels kan worden afgeleid dat de wagenschuur en het hek worden wegbestemd. Naar de mening van de Stichting moet zowel voor de wagenschuur als het hek een specifieke bouwaanduiding worden opgenomen om de wagenschuur en het hek te behouden. Daarnaast geeft de Stichting aan dat het ijzeren hek bij de planuitvoering moet worden teruggeplaatst naar de boerderij. b. De Stichting geeft aan dat de houten wagenschuur met rabatdelen in een eventuele herplaatsing van de schuur in de richting van de boerderij dient te 	<ul style="list-style-type: none"> a. Het hek staat momenteel aan de achterzijde van het perceel. Onderdeel van de plannen is dat het hek weer op de oorspronkelijke plaats aan de voorzijde zal worden geplaatst. Zoals onder reactie 2 aangegeven, zal hiervoor een aanduiding op de verbeelding (plankaart) worden opgenomen. b. Onderdeel van de plannen is het verplaatsen en renoveren van de wagenschuur. De nieuwe locatie van de wagenschuur zal worden weergegeven op de verbeelding (plankaart). 	

worden geplaatst.	
CONCLUSIE	
1. Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting).	
2. Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).	
3. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).	

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – particulier	I16.000797	10 februari 2016	15 februari 2016
R3 – particulier	I16.000798	10 februari 2016	15 februari 2016
R4 – particulier	I16.000800	10 februari 2016	15 februari 2016
R5 – particulier	I16.000801	10 februari 2016	15 februari 2016

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1.	Reclamanten geven aan dat zij bezwaar maken tegen de maximaal toegelaten nokhoogte van 11 m zoals vermeld in het bestemmingsplan “t Land van Kanaän”. Reclamanten zouden er geen bezwaar tegen hebben wanneer de maximale nokhoogte verlaagd wordt naar 10 m waardoor naar hun mening het ingediende bouwplan niet gewijzigd zou hoeven te worden.	De monumentale boerderij is leidend in de realisatie van de nieuwbouwactiviteiten/bebouwing. Dit houdt in dat het peil van de boerderij wordt aangehouden en dat de nieuwbouw bebouwing op hetzelfde peilniveau zal worden gerealiseerd als de boerderij. Dit betekent dat het perceel niet danwel zeer beperkt zal worden opgehoogd. Omdat het peil van de boerderij ongeveer 60 cm hoger ligt dan het straatniveau van De Beuk zal de nieuwbouw slechts zeer beperkt boven de bestaande bebouwing van De Beuk uitsteken. Desalniettemin heeft de ontwikkelaar aangegeven de maximale nokhoogte met een halve meter te verlagen. Meer is niet mogelijk vanwege de vereisten die zijn opgenomen in het Bouwbesluit ten aanzien van de binnenmaat van een bouwlaag voor nieuwbouw. Er mag echter van worden uitgegaan dat deze verlaging tot gevolg heeft dat de bestaande bebouwing en de nieuw te realiseren bebouwing nagenoeg gelijk qua hoogte zullen worden. Met een vloerpeil van de nieuwe woningen dat 60 cm lager ligt en een nokhoogte van 50 cm wordt beperkt in de planregels, komt dit feitelijk neer op de gewenste verlaging van 1 m door reclamanten.
2.	Reclamant geeft aan het bezwaarlijk te vinden wanneer er hoge bomen geplaatst worden tussen De Beuk en de nieuwbouw.	In het bestemmingsplan worden alleen regels opgenomen ten aanzien van de maximale bebouwing van bouwwerken en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan regels op te nemen omtrent de hoogte van een boom daar deze boom geen bouwwerk noch een bouwwerk geen gebouwen zijde is. Kortom de maximale hoogte van een boom kan niet worden geregeld in het voorliggende bestemmingsplan. Desalniettemin heeft de ontwikkelaar aangegeven te zullen kiezen voor groensoorten die enerzijds voldoende privacy voor de nieuwbouw zullen bieden en anderzijds niet te hoog worden ten opzichte van de omgeving.

CONCLUSIE	
1. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).	
2. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6 – Monumentencommissie gemeente Zuidplas		I16.000817	9 februari 2016	16 februari 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>Plantoelichting:</p> <p>De Monumentencommissie geeft aan dat: Paragraaf 3.2 van de toelichting 'Archeologische en cultuurhistorische waarden' heet en zich beperkt puur tot de archeologie. Zelfs een verwijzing naar de bijlage 'Beschrijving van de monumentale status' ontbreekt daar. Die bijlage zelf is bijna volledig, wel worden de nummers van de Rijksmonumenten en dus ook hun afzonderlijke status genegeerd. Bij het hek met n.b. in het monumentenregister het nu feitelijk onjuist adres Eendragtsdijk 4 en de zinsnede 'geplaatst rond 1898' wordt uw eerdere verwijderen en herplaatsen van dit monument node gemist. De waarde van het hek is echter mede als markering van de toegang tot het hoofdgebouw en is als zodanig daardoor geschonden. Aanvulling is vereist, omdat het hek een zelfstandig genummerd rijksmonument is.</p>	<p>Het voorgestelde zal worden aangepast in de toelichting.</p>		
2.	<p>Plankaart:</p> <p>De oorspronkelijk ter visie gelegde plankaart bevat alleen de aanduiding specifieke bouwaanduiding 'sba – mon', voor de boerderij/zomerhuis, terwijl voor de wagenschuur en het hek niets is opgenomen. Graag dit aanpassen in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan. Verplaatsen kan vanwege de technische mogelijkheden bij deze eenvoudige objecten. Het is in dit geval gerechtvaardigd omdat hun ensemblewaarde dan beter behouden blijft dan bij handhaving op hun huidige locatie na de verwacht nieuwbouw.</p>	<p>De boerderij, het zomerhuis, de nieuwe locatie van de wagenschuur en het hek zijn allen onderdeel van het Rijksmonument. Het behoud van deze objecten is hiermee in principe gewaarborgd. Volledigheidshalve zal toch op dit verzoek worden ingegaan en zullen alle monumentale objecten op de verbeelding en in de regels worden aangeduid.</p>		
CONCLUSIE				
1. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting).				
2. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).				

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Toelichting

R1: In paragraaf 3.2 zal een verwijzing worden opgenomen naar de bijlage "Beschrijving van de monumentale status".

In deze bijlage zal bij het hek en de zinsnede 'geplaatst rond 1989' een toevoeging plaatsvinden omtrent het verwijderen en herplaatsen van het hek.

R6: Paragraaf 3.2 zal worden aangepast conform het voorstel van de monumentencommissie.

Regels

-

Verbeelding

R1: Op de verbeelding zullen specifieke aanduidingen worden opgenomen voor alle monumentale objecten.

R2, R3, R4 en R5: Op de verbeelding zal de bouwhoogte worden aangepast.

R6: Op de verbeelding zullen specifieke aanduidingen worden opgenomen voor alle monumentale objecten.