

BIJLAGE 2
NOTA VAN BEANTWOORDING EN WIJZIGING
ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES

NOTA VAN BEANTWOORDING EN WIJZIGING DE BONK ZEVENHUIZEN

**ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN DE BONK ZEVENHUIZEN**

GEMEENTE ZUIDPLAS

Gemeente Zuidplas

Nota van beantwoording en wijziging

Zienswijzen en overlegreacties op:
Ontwerp bestemmingsplan De Bonk Zevenhuizen

Colofon:

Opdrachtgever:	Gemeente Zuidplas
Contactpersoon:	mr. L.M.H.W. Fassotte-Bams
Opdrachtnemer: Projectcode:	OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv 2249-5000
Product:	Nota van beantwoording en wijziging zienswijzen en overlegreacties
Projectgegevens:	actualisering bestemmingsplan "De Bonk Zevenhuizen"

Zuidplas, 16 april 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	8
1.1.	Overlegreacties.....	9
1.2.	Overzicht indieners zienswijzen	9
2.	NOTA VAN BEANTWOORDING.....	10
2.1.	Overlegreacties	10
2.2.	Reacties ingediende zienswijzen	11
3.	NOTA VAN WIJZIGING.....	13
3.1.	Plantoelichting.....	13
3.1.1.	N.a.v. de zienswijzen.....	13
3.1.2.	Ambtshalve wijzigingen.....	13
3.2.	Planregels.....	14
3.2.1.	N.a.v. de zienswijzen.....	14
3.2.2.	Ambtshalve wijzigingen.....	14
3.3.	Plankaart	15
3.3.1.	N.a.v. de zienswijzen.....	15
3.3.2.	Ambtshalve wijzigen.....	15

1. INLEIDING

In deze Nota van Beantwoording en Wijziging zijn de samenvattingen van de op het ontwerp bestemmingsplan 'De Bonk Zevenhuizen' ingediende zienswijzen en overlegreacties opgenomen.

Sinds 1 januari 2010 maakt de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (samen met de voormalige gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel) onderdeel uit van de nieuwe fusiegemeente Zuidplas. De bestemmingsplanprocedure van onderhavig bestemmingsplan 'De Bonk Zevenhuizen' is opgestart op het moment dat de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle nog een zelfstandige gemeente was. Vaststelling van dit plan heeft na 1 januari 2010 plaatsgevonden door de nieuwe gemeente Zuidplas. In dit document wordt zoveel mogelijk van de gemeente Zuidplas gesproken. Daar waar gesproken wordt over beslissingen die voor 1 januari 2010 zijn genomen, wordt nog gerefereerd aan de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle.

Het ontwerp bestemmingsplan "De Bonk Zevenhuizen" heeft vanaf 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen.

Vanwege de fusie heeft het bestemmingsplan gedurende de ter inzage termijn op verschillende locaties ter inzage gelegen. Naast het gemeentehuis van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, heeft het ontwerp bestemmingsplan ook ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Vanaf 1 januari 2010 tevens de nieuwe locatie van de gemeente Zuidplas.

In bovengenoemde periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan tevens digitaal aan diverse instanties ter kennis gesteld met het verzoek om binnen genoemde termijn op de inhoud van het ontwerp te reageren.

In de Nota van Beantwoording zijn de overzichten van 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:

- de reclamant.
- datum van indiening zienswijze en datum van ontvangst.
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijzen te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een letter gekregen).
- per zienswijze is de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie en/of de reactie van gemeentewege leidt tot wijziging van of aanvulling op het bestemmingsplan.

Zienswijze M1 is na de datum van ter inzage legging ontvangen en dient formeel niet-ontvankelijk verklaard te worden. Het betreft hier echter een mededeling dat akkoord wordt gegaan met de inhoud van het bestemmingsplan, waardoor deze reactie desalniettemin is opgenomen. De overige zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard.

Hierbij 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 wijziging zijn deze ook opgenomen in het laatste deel van deze nota: de Nota van Wijziging. Dit laatste deel is gesplitst in de onderdelen: plantoelichting, planregels en plankaart.

1.1. Overzicht overlegreacties

NAAM	NR	BLZ.
Kamer van Koophandel Rotterdam	M1	9
Gemeente Lansingerland	M2	9
Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)	M3	9

1.2. Overzicht indieners zienswijzen

NAAM	NAMENS	ADRES	NR	BLZ.
Reclamant A		Adres Reclamant A	M3	10
Reclamant B		Adres Reclamant B	M4	10-11

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1. *Overlegreacties*

Nr.	Nr. gem.	Naam	Adres	Datum indiening	Datum binnenkomst gem.
M1	I10.000 919	Kamer van Koophandel Rotterdam	Postbus 450 3000 AL Rotterdam	3 februari 2010	4 februari 2010
VERKORTE WEERGAVE REACTIE					
Aangegeven wordt dat er kennis is genomen van het ontwerp bestemmingsplan en dat er geen opmerkingen zijn op dit ontwerp.					
REACTIE VAN GEMEENTEWEGE					
Deze zienswijze valt buiten de termijn van de ter inzage legging en is dan ook niet-ontvankelijk verklaard.					
CONCLUSIE					
Deze reactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.					

Nr.	Nr. gem.	Naam	Adres	Datum indiening	Datum binnenkomst gem.
M2	-	Gemeente Lansingerland	Raadhuislaan 1 2651 DA Berkel en Rodenrijs	16 december 2009	16 december 2009
VERKORTE WEERGAVE REACTIE					
Aangegeven wordt dat er kennis is genomen van het ontwerp bestemmingsplan en dat er geen opmerkingen zijn op dit ontwerp.					
REACTIE VAN GEMEENTEWEGE					
Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.					
CONCLUSIE					
Deze reactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.					

Nr.	Nr. gem.	Naam	Adres	Datum indiening	Datum binnenkomst gem.
M3	-	Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)	-	22 januari 2010	22 januari 2010
VERKORTE WEERGAVE REACTIE					
Op 22 januari 2010 is er overleg geweest tussen de gemeente Zuidplas en het HHSK, waarin het HHSK mondeling haar reactie heeft gegeven op het ontwerp bestemmingsplan.					
REACTIE VAN GEMEENTEWEGE					
Naar aanleiding van de overlegreactie tussen de gemeente Zuidplas en het HHSK zijn een aantal tekstuele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd alsmede een aanpassing op de verbeelding. Deze zijn opgenomen in de Nota van Wijziging.					
CONCLUSIE					
Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.					

2.2. Reacties ingediende zienswijzen

Nr.	Nr. gem.	Naam	Adres	Datum indiening	Datum binnenkomst gem.
M3	I10.000124	Reclamant A	Adres Reclamant A	6 januari 2010	6 januari 2010
VERKORTE WEERGAVE REACTIE					
A. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen. Een deel van het bouwvlak (de voorzijde) wordt nu gebruikt als pad voor derden. Het verzoek is om de 1,6 m die nu op het pad geprojecteerd ligt, te compenseren aan de kant van de Rottekade.					
REACTIE VAN GEMEENTEWEGE					
A. In het bestemmingsplan zal het verzoek worden gehonoreerd. De gemeente voert een wijziging op de plankaart door en heeft de intentie het bouwvlak dusdanig aan te passen, dat het bouwvlak niet meer over het pad komt te liggen. De oppervlakte die daardoor in mindering komt van het bouwvlak, kan aan de zijde van de Rottekade worden gecompenseerd. Het bouwvlak wordt echter qua oppervlakte niet groter.					
CONCLUSIE					
A. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.					

Nr.	Nr. gem.	Naam	Adres	Datum indiening	Datum binnenkomst gem.
M4	I10.000934	Reclamant B	Adres Reclamant B	27 januari 2010	27 januari 2010
VERKORTE WEERGAVE REACTIE					
A. Aangegeven wordt dat het perceel van Reclamant B niet tot het recreatieterrein behoort. Waaraan het verzoek wordt gekoppeld om voor bovenvermeld perceel de bestemming "Recreatie" te wijzigen in een bestemming "Wonen". Ter onderbouwing worden hiervoor drie argumenten aangevoerd.					
B. Reclamanten claimen in verschillende procedures nadrukkelijk in het gelijk te zijn gesteld en permanente bewoning door het bestuur van de gemeente meerdere malen is bevestigd. Hierbij wordt gerefereerd aan de correspondentie rondom de WOZ-waarde en de discussie rondom de te betalen forensenbelasting. Er wordt geclaimd dat de gemeente de verwachting heeft gewekt dat er geenszins sprake is van 'illegale' permanente bewoning.					
C. Volgens reclamanten heeft de woning van vanuit planologisch perspectief een losstaande positie ten opzichte van de omliggende recreatiewoningen. De woning heeft tweemaal de grootte van de recreatiewoningen en ligt duidelijk gescheiden van de omliggende recreatiewoningen. In het kadaster staat de onderhavige woning vermeld als woning en niet zoals de omliggende recreatiewoningen als "recreatiewoning"					
D. Aangegeven wordt dat historische gezien het perceel toebehoorde aan de voormalig eigenaar aan de overkant van de dijk. Zij hadden een café op dit perceel staan. Het café is afgebroken t.b.v. de bouw van een huis, dat tweemaal zo groot is, als de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen toegestane maten voor een zomerhuis. De onderhavige woning is in tegenstelling tot omliggende recreatiewoningen niet gebouwd op afval, maar op originele grond in eigendom.					
REACTIE VAN GEMEENTE WEGE					
A. Vertrekpunt voor het realiseren van het recreatieterrein "De Bonk" is geweest het uitbreidingsplan "Watersportcentrum". Een van de onderdelen die in dit plan zijn geopperd is het realiseren van een café met terras aan het water. Dit café heeft gestaan op het perceel van Reclamant B te Zevenhuizen. Dit gegeven blijkt uit een in 1977 ingediende aanvraag bouwvergunning, waarin door de toenmalige eigenaar wordt verzocht om een voormalig café te slopen en daar een recreatiewoning te realiseren overeenkomstig de oppervlakte van de op dat moment aanwezige opstallen. De gemeente is hiermee akkoord gegaan door op 18 april 1978 onder nummer 1978/73 dienaangaande een bouwvergunning te verlenen. Tevens is van belang dat voor het voorliggende plan als uitgangspunt geldt dat aangesloten wordt bij het geldende bestemmingsplan (conserverende werking) "De Bonk" alsmede dat de door de raad op 20 januari 2009 vastgestelde beleidsnota permanente bewoning recreatieverblijven wordt geïmplementeerd in dit plan. In het vigerende bestemmingsplan "De Bonk" heeft perceel van Reclamant B reeds de bestemming "Recreatie". Deze bestemming wordt in het voorliggende plan overgenomen. Op grond van het voorgaande ziet de gemeente dan ook geen reden voor welke aanpassing dan ook en zal					

derhalve het verzoek tot wijziging van de bestemming "Recreatie" naar de bestemming "Wonen" afwijzen.

B. In het kader van de waardebepaling voor de WOZ is het gebruik en de bestemming niet leidend. Voor de bepaling van de WOZ-waarde wordt enkel gekeken naar de oppervlakte en inhoudsmaat van de opstal en deze wordt vergeleken met vergelijkbare opstallen binnen de gemeente alsmede naar de grondwaarde waarop de opstallen zich bevinden.

Ten aanzien van het gebruik als permanente bewoning, heeft de gemeente nooit de indruk gewekt dat permanente bewoning op het recreatieterrein is toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan "De Bonk" bepaalt in artikel 13 lid 5 dat "onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 in ieder geval wordt verstaan het gebruik van zomerwoningen voor permanente bewoning".

Daarnaast heeft de gemeente reclamant per brief van 19 januari 1990 gewezen op het feit dat zij woonachtig is in een recreatiewoning, hetgeen niet is toegestaan. Het feit dat de gemeente verplicht is om burgers die hun hoofdverblijf binnen de gemeente hebben, in de GBA in te schrijven, doet hieraan niets af.

C. Uit hetgeen aangegeven onder A. blijkt dat het perceel van Reclamant B te Zevenhuizen onderdeel uitmaakt van het recreatieterrein De Bonk, zodat er geen aanleiding bestaat om dit anders te zien.

Aan de vermelding in het kadaster kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de bestemming/gebruik van de woning

D. Op het perceel heeft het café "De Poppenkast" gestaan. Voor dit perceel gold ten tijde van het verzoek om op deze plek een recreatiewoning te mogen bouwen, het uitbreidingsplan in onderdelen van 1944.

Volgens artikel 15 van dit plan werd de mogelijkheid geboden om bestaande gebouwen te mogen veranderen of vernieuwen mits de bestaande afmetingen niet werd vergroot. Gezien de slechte staat van het café, heeft de gemeente Zevenhuizen medewerking verleend aan het realiseren van een recreatiewoning overeenkomstig de afmetingen van de aanwezige opstallen.

CONCLUSIE

A. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. NOTA VAN WIJZIGING

Opeenvolgend de uit de Nota van Beantwoording voortkomende wijzigingen in het bestemmingsplan "De Bonk Zevenhuizen".

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

3.1. Plantoelichting

3.1.1. N.a.v. de zienswijzen

Naar aanleiding van de overlegreactie tussen de gemeente Zuidplas en het HHSK zijn de volgende tekstuele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd:

- Pagina 5: Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) heeft aangegeven dat het waterpeil van de Rotte in de toekomst zal worden onderhouden, Is gewijzigd in: waarbij gestreefd wordt het peil van de Rotte niet te veel te laten fluctueren. Hoewel het praktijkpeil in de Rotte geen directe invloed heeft op de ter plaatse aanwezige bebouwing, wordt het raadzaam geacht om het perceel regelmatig op te hogen om bij eventuele calamiteiten niet in de problemen te geraken (bijv. onderlopen perceel).
- pagina 11: de laatste regel van de paragraaf "Beheersmarge":.....de Rotte voorzien (medio 2005). Is het gedeelte tussen de haakjes "medio 2005" weggelaten.
- Pagina 12 tweede regel is gewijzigd in; Om voldoende drooglegging te hebben en te houden is periodieke ophoging van het perceel noodzakelijk.
- Pagina 12, 2^e alinea is begin aangepast in; Wateroverlastbeperkende maatregelen zijn door sommige bewoners (pompje) reeds getroffen en kunnen desgewenst door de bewoners of eigenaren verder worden aangevuld met andere hulpmiddelen. De waterbeheerder handhaaft het peil van de Rotte op NAP – 1,00 m. Door weerinvloeden kan het waterpeil variëren, zowel boven als onder het streefpeil van NAP -1,0 m..
- Pagina 12, 5^e alinea is tevens de tekst "medio 2005" weggelaten.
- Pagina 12, laatste alinea en een na laatste zin, is gewijzigd in;..... tot aanpassing van de beheersmarge.

3.1.2. Ambtshalve wijzigingen

Inleiding: Dit bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de nieuwe fusiegemeente Zuidplas. Om onduidelijkheid te voorkomen is in hoofdstuk 1 een korte paragraaf opgenomen rondom deze fusie. Daarnaast zijn er in de tekst een aantal aanpassingen doorgevoerd betreffende de naam van de "gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" naar "gemeente Zuidplas" of "voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle".

Paragraaf 5.3. onder *Recreatie (artikel 5)* is ...1 vrijstaand bijgebouw per woning... gewijzigd in ...1 vrijstaand bijgebouw per recreatiewoning...

Paragraaf 6.2.2: De procedure van het ontwerp bestemmingsplan is toegevoegd.

Tot slot zijn er nog enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd om de leesbaarheid van het document te verbeteren.

3.2. Planregels

3.2.1. N.a.v. de zienswijzen

Deze zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging.

3.2.2. Ambtshalve wijzigingen

Artikel 1 de begrippen 18. Brug en 20. Dakopbouw zijn extra opgenomen.

Artikel 1 begrip 26. Maaiveld is vervallen.

Deze wijzigingen in de begrippenlijst heeft tot gevolg dat de overige begrippen automatisch op alfabetische volgorde zijn doorgenummerd.

Artikel 1 begrip 36. (oud 35) Recreatiewoning is gewijzigd. De laatste regel;

Hieronder vallen tevens alle recreatieverblijven is in zijn geheel komen te vervallen.

Artikel 1. begrip 38 (oud 39) Vlonder (bij watergangen) is aangevuld om te verduidelijken dat het een overkluizing betreft zonder steunpunten.

Artikel 2.7 is aangevuld met dakopbouwen.

Artikel 2.9 is gewijzigd in - 0,50 meter NAP.

Artikel 3.3 is gewijzigd, waarbij een maximum hoogte voor gebouwen geen gebouw zijnde is opgenomen van 3 meter en waarbij het gezamenlijke oppervlakte is beperkt tot maximaal 16 m².

Artikel 4.1.1. lid c recreatief medegebruik is komen te vervallen. lid d. voetpaden is daarom automatisch opgeschoven en lid c. voetpaden geworden.

Artikel 4.3 is aangevuld met een lid c. waarin een maximum gezamenlijk oppervlakte van 2 m² is opgenomen.

Artikel 4.5.1. lid a. is aangevuld met een hoogte of diepte van 0,5 meter.

Artikel 5.2.2 zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde komen te vervallen. lid d. is gewijzigd in 2 meter.

Artikel 5.2.2. lid c ...bijgebouwen is gewijzigd in ...een bijgebouw.

Artikel 5.4.2 is komen te vervallen.

Artikel 5.6.1. lid a. is aangevuld met een hoogte of diepte van 0,5 meter.

Artikel 6.1.1. lid a. zijn andere bouwwerken gewijzigd in bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 6.3. lid c & d ...bijgebouwen is gewijzigd in ...een bijgebouw.

Artikel 7.3. lid c. is aangevuld met een 3^{de} sublid, waarin een maximale bouwhoogte voor alle bouwwerken, geen gebouw zijnde is opgenomen van maximaal 3 meter.

Artikel 8.3. lid e. is de verwijzing van de bijlagen vervangen door afbeeldingen direct naast de regels.

Artikel 9.2.2. is komen te vervallen.

Artikel 10.3. ...andere bouwwerken... is gewijzigd in ...bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

Artikel 13.1. lid a. is in overeenstemming gebracht met de aanpassingen in de toelichting, die zijn gedaan naar aanleiding van overlegreactie van HHSK.

Artikel 15.2. lid a. is de verwijzing naar 15.1 onder b gewijzigd in 15.1 onder c.

3.3. Plankaart

3.3.1. N.a.v. de zienswijzen

M2: Op de verbeelding is de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" aangepast.

M3A: Het bouwvlak van van Reclamant A is naar aanleiding van de betreffende zienswijze aangepast. Het verzoek om de 1,6 m die nu op het pad geprojecteerd ligt, te compenseren aan de kant van de Rottekade, is overgenomen in de nieuwe verbeelding.

3.3.2. Ambtshalve wijzigen

Ter plaatse van de percelen De Bonk 20 t/m De Bonk 24 zijn de bestemming 'Recreatie' en het bouwvlak grenzend aan de bestemming 'Water' verruimd met een minimale afstand tot aan de bestemming 'Water' van 2 meter.

Ter plaatse van De Bonk 20 en de bestemming 'Verkeer' is een aanduiding 'brug' opgenomen. Het bestemmingsvlak 'Verkeer' is aangepast om de brug ook daadwerkelijk bereikbaar te houden.