

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN NOTA VAN WIJZIGINGEN Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid Fase 8

ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN OP HET ONTWERPUITWERKINGSPLAN “Zevenhuizen Zuid - Fase 8”



6 juli 2021

Inhoud

| | |
|-------------------------------------|---|
| 1. INLEIDING..... | 3 |
| 2. ZIENSWIJZENPROCEDURE..... | 3 |
| 3. FORMELE VEREISTEN..... | 3 |
| 4. NOTA VAN BEANTWOORDING..... | 4 |
| 4.1 Ingediende zienswijze | 4 |
| Reclamant bij gemeente bekend | 4 |
| 5. NOTA VAN WIJZIGINGEN..... | 5 |

1. INLEIDING

In het kader van de zienswijzenprocedure voor het ontwerpuitwerkingsplan “Zevenhuizen Zuid - Fase 8” hebben de bijbehorende planstukken vanaf donderdag 13 mei 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 ontwerp-uitwerkingsplan is verzonden of ontvangen. Door de gemeente is één zienswijze ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het conceptuitwerkingsplan in het voorjaar van 2021 digitaal aan de wettelijke overlegpartners aangeboden; e.e.a. ter borging van een gedegen planvoorbereiding. Het vooroverleg heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van de planstukken. Gedurende de termijn van terinzage legging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn de vooroverlegpartners opnieuw in de gelegenheid gesteld op de planstukken te reageren. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

2. ZIENSWIJZENPROCEDURE

Voor het ontwerpuitwerkingsplan “Zevenhuizen Zuid - Fase 8” is één zienswijze ontvangen. Een samenvatting van deze reactie is opgenomen in paragraaf 4 van onderhavige nota; e.e.a. onder vermelding van de datum van indiening en de datum van registratie van het aangeboden document. De zienswijze is voorzien van een voorlopig ambtelijk standpunt en een ambtelijk advies ten aanzien van de vraag, of de zienswijzen aanleiding geeft tot aanpassing van de planstukken.

3. FORMELE VEREISTEN

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen is op grond van artikel 3.16 lid 3, juncto 6.9 (en 6.10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald, of en 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.

De gemeente heeft 1 zienswijze ontvangen die op 23 juni is geregistreerd en derhalve op tijd is ingediend

Ontvankelijk

De zienswijze is tijdig ingediend en heeft betrekking op de gebruiksregels van onderhavig uitwerkingsplan en is daarmee ontvankelijk.

4. NOTA VAN BEANTWOORDING

4.1 Ingediende zienswijze

| Nummer | Nummer gemeente | Datum indiening | Datum binnenkomst gemeente |
|-------------------------------|--|---|--|
| Reclamant bij gemeente bekend | Corsanummer I21.002292 | 21-06-2021 | 23-06-2021 |
| VERKORTE WEERGAVE REACTIE | REACTIE VAN GEMEENTE | GEVOLGEN VOOR DE PLANSTUKKEN | |
| 1.1 | <p>Reclamant is van mening dat particulier eigendom aan de noordwestzijde van het plangebied door een watergang van het plangebied van fase 8 dient te worden gescheiden, en dat dit door de juridisch bindende planstukken onvoldoende wordt geborgd.</p> | <p>De door reclamant aangewezen gronden zijn in het ontwerpuitwerkingsplan van de bestemming "Groen" voorzien. Artikel 4.1 bepaalt onder de leden c. en d., dat de bestemming onder meer ruimte biedt voor de realisatie van watergangen, natuurvriendelijke oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiertoe behoort ook een scheidingsloot zoals deze door reclamant wordt gewenst.</p> <p>Het vorenstaande rechtvaardigt de conclusie, dat het verzoek van reclamant binnen de thans voorliggende planregels en verbeelding gerealiseerd kan worden, en dat de planstukken hiervoor geen aanpassing behoeven. Het betreft veelmeer een civieltechnische en privaatrechtelijke wens, dan een juridisch-planologische regeling. Het is daarom aan te bevelen samen met reclamant een passende privaatrechtelijke afspraak overeen te komen.</p> | <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van de planstukken.</p> |

5. NOTA VAN WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijze geeft - zoals hiervoor vermeld - geen aanleiding tot aanpassing van de planstukken voor het uitwerkingsplan. Recente jurisprudentie over landelijk en gemeentelijk welstandsbeleid en alsmede en het beeldkwaliteitsbeleid voor onderhavig uitwerkingsplan anderzijds geven echter aanleiding tot een ambtshalve wijziging. De redenen hiervoor zijn als volgt.

Artikel 12a van de Woningwet bepaalt, dat een gemeenteraad in het kader van lokaal beleid een welstandsnota vaststelt, waarin criteria worden vastgelegd, die het bevoegd gezag - het college van burgemeester en wethouders - toepast bij de beoordeling van een omgevingsvergunning inzake het bouwen. In het verlengde hiervan heeft de gemeenteraad van de Zuidplas in 2015 de "Welstandsnota Zuidplas 2015" vastgesteld.

Volgens paragraaf 1.5 van deel A van deze nota zal de gemeenteraad bij nieuwe stedenbouwkundige projecten een aanvulling op deze nota vaststellen. Uitzondering hierop zijn uitwerkingsplannen, waarvoor de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan aan burgemeester en wethouders is toegekend (citaat: "*In sommige gevallen, uitwerkingsplannen, is het vaststellen van het beeldkwaliteitskader een bevoegdheid van het college.*"). Verder wordt bepaald, dat de toetsingskaders van deze beeldkwaliteitsplannen van toepassing zijn tot 5 jaar na oplevering van het nieuwbouwproject. Daarna is de onderliggende welstandscategorie van toepassing zoals die in de welstandsnota is vastgelegd.

Tijdens de voorbereiding van het ontwerp-uitwerkingsplan voor Fase 8 is bepaald, dat het bouwen van woningen alleen mogelijk is; indien aan de vereisten van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan wordt voldaan (zie artikel 7.2.1 van de bestemming Wonen" van de betreffende ontwerp-planregels en de verwijzing naar bijlage 2 van de ontwerpplanregels,

zijnde het beeldkwaliteitsplan voor uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8). Omdat aan deze bepaling geen eindtermijn is gekoppeld, zou vaststelling van deze regeling ertoe leiden, dat toetsing aan beeldkwaliteitscriteria niet meer aan de in de welstandsnota genoemde termijn van 5 jaar en het daarop volgende welstandsregime zal gaan plaatsvinden, maar altijd aan het beeldkwaliteitsplan voor Fase 8 resp. zijn rechtsopvolger. Een dergelijke wijziging van het welstandsbeleid is echter niet de bedoeling noch de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Om deze discrepantie weg te nemen, wordt voor de vaststelling van het uitwerkingsplan Fase 8 ambtshalve geadviseerd:

- de voorwaardelijke bepaling uit artikel 7.2.1 en bijlage 2 van het uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8 te verwijderen
- het beeldkwaliteitsplan voor Fase 8 separaat door B&W te laten vaststellen en als bijlage toe te voegen aan de toelichting voor het uitwerkingsplan voor Fase 8
- door de gemeenteraad te laten besluiten, dat het beeldkwaliteitsplan voor Fase 8 als kader voor welstandstoetsing aan de Welstandsnota Zuidplas 2015 wordt toegevoegd.

Gevolgen van de ambtshalve wijziging

Ten opzichte van de ontwerpplanstukken voor het uitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid - Fase 8" bevatten de definitief vast te stellen plandelen de volgende wijzigingen:

1. de voorwaardelijke bepaling uit artikel 7.2.1 wordt verwijderd.
2. bijlage 2 van de planregels uit het ontwerp-uitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid - Fase 8" wordt verwijderd.
3. Het beeldkwaliteitsplan Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid Fase 8 wordt als ambitiedocument toegevoegd aan de toelichting van dit plan.