

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan

‘Van Zomerenlaan’

en beeldkwaliteitsplan

‘Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerenlaan - D.F. Pauwstraat’

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Algemeen.....	3
1.2. Verdere procedure bestemmingsplan	4
1.3 Verdere procedure beeldkwaliteitsplan	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Zienswijze 1	5
2.2 Zienswijze 2	5
3. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan	7

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op 22 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders ter inzage gelegd:

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Van Zomerendaal' met identificatienummer: NL.IMRO.0512.BP2020195-3001 met de bijbehorende nota van inspraak en wettelijk vooroverleg.
2. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerendaal - D.F. Pauwstraat'

Deze plannen met bijbehorende stukken lagen vanaf woensdag 23 februari 2022 t/m dinsdag 5 april 2022 voor iedereen ter inzage.

Het bestemmingsplan is opgesteld om de aan de Van Zomerendaal en de Dirck Franckenszoon Pauwstraat gesloopte (verouderde) huurwoningen te kunnen vervangen door een nieuwe, vriendelijke woonbuurt met 76 nieuwe huurwoningen.

Het beeldkwaliteitsplan bevat actuele kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen, waaraan de bebouwing op en inrichting van de herontwikkelingslocatie moet voldoen.

Tijdens de terinzagelegging kon door iedereen een zienswijze en/of een inspraakreactie worden ingediend. De zienswijze kon worden gericht op het ontwerp bestemmingsplan en de inspraakreactie op het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Beiden zijn gericht op het ontwerp bestemmingsplan. Inspraakreacties gericht op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn niet binnengekomen.

De binnengekomen zienswijzen gericht op het ontwerp bestemmingsplan worden beantwoord in deze Nota van Zienswijzen.

Op basis van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Uit deze nota komt naar voren op welke onderdelen dit zal zijn.

1.2 Verdere procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Er is ook aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het uiteindelijke raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt direct doorgestuurd naar de provincie Zuid-Holland. Daarna staat tegen het vaststellingsbesluit beroep open. Na afloop van deze beroepstermijn van zes weken heeft het besluit tot vaststelling rechtskracht.

Beroep

Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

1.3 Verdere procedure beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota. Op de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard.

Vaststelling

De gemeenteraad beslist over de ongewijzigde vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. De gevoerde inspraakprocedure heeft niet geleid tot inspraakreacties. Er is ook geen aanleiding om ambtshalve aanpassingen door te voeren.

Beroep

Het is niet mogelijk om beroep in te stellen gericht op het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is namelijk aan te merken als beleidsregels.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de twee binnengekomen zienswijzen kort samengevat en per onderdeel van een antwoord voorzien. Verder staat per zienswijze aangegeven of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze 1

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) kan zich vinden in de paragraaf 4.5 Externe veiligheid van het hoofdstuk 4 Planologisch relevante (milieu)aspecten van Bestemmingsplan "Van Zomerendaal".

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Beantwoording zienswijze 1

De opmerkingen van de VRZHZ zijn niet ruimtelijk van aard. Daarom kan binnen de kaders van het bestemmingsplan worden voldaan aan de opmerkingen. De ontwikkelende partij hebben wij in kennis gesteld van de zienswijzen en verzocht om gezamenlijk met de VRZHZ op te trekken bij de uitwerking van de plannen.

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

Waterschap Rivierenland geeft aan dat de binnentuin een zeer positief effect heeft op de verhardingsbalans, maar juridisch niet wordt geborgd in het bestemmingsplan. Reclamant ziet graag dat de binnentuin in het bestemmingsplan een juridische status krijgt, zodat de "groene" wijk die wij allemaal voor ogen hebben wordt gerealiseerd.

De intentie die er bij alle organisaties is om deze wijk klimaat adaptief te maken en een pilot te starten voor minder verharde tuinen lezen wij onvoldoende terug in het bestemmingsplan. Reclamant stelt voor zowel in het watertoetsdocument als de toelichting op het bestemmingsplan de ambitie te benoemen en te benadrukken om maximaal 50% van tuinen te verharden. Verder stelt reclamant voor te vermelden dat zij met Poort6 en de gemeente in dit kader een pilot gaan doen en onderzocht gaat worden of een juridische borging in een overeenkomst kan worden vastgelegd. Voor de zekerheid moet in het bestemmingsplan ook nog gerekend worden met 90% bebouwing van de kavels, zodat wordt aangetoond dat als de pilot onverhoopt toch niet succesvol is, de wijk alsnog voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap die nu gelden voor watercompensatie

Beantwoording zienswijze 2

De feitelijke aanleg van een binnentuin wordt juridisch niet geborgd in het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk en verbiedt in principe niets. In onderhavige situatie is zowel de binnentuin als een verkaveling als gewone tuin onderzocht en uitvoerbaar gebleken. Een binnentuin kan hierdoor binnen de kaders van het bestemmingsplan gerealiseerd worden. De genoemde pilot is bij uitstek een onderwerp dat normaliter in een privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen kan worden. Wij zullen onderzoeken of wij onze ambities kunnen borgen in een posterieure overeenkomst met Poort6.

Naar aanleiding van de zienswijze is de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen binnen de woonbuurt geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Op deze wijze zal het waterschap betrokken blijven bij de definitieve planuitwerking.

De voorwaardelijke verplichting voor de verwezenlijking van waterhuishoudkundige voorzieningen is algemener geformuleerd, omdat er vanuit het waterschap geen exacte eis wordt gesteld bij een afname van oppervlakteverharding.

De reactie heeft wel geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

- Er geldt geen afstand meer tot de zijdelingse perceelsgrens voor alle woonbestemmingen. Dit is aangeduid op de verbeelding met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 0 meter”. Dit is gekoppeld aan een nieuwe planregeling.
De kopwoningen langs de langzaamverkeersverbindingen grenzen namelijk direct aan de zijdelingse perceelsgrens. Ook aan de Van Zomerendaal staan er een aantal hoofdgebouwen direct aan de zijdelingse perceelsgrens.
- De meest noordoostelijk gelegen woning in het plangebied wordt uitgevoerd in drie bouwlagen met een plat dak. Om dit planologisch mogelijk te maken is de bouwkundige maatvoering aldaar aangepast naar een bouwhoogte van 11 meter.
- Het plangebied is aangepast, omdat aan de westzijde gronden van aangrenzende woonbestemmingen buiten het plangebied onterecht zijn meegenomen. Het ging om achterpaden bij de betreffende woningen.