



NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN NOORDENSEWEG 68, NIEUWKOOP

Inleiding

Korte toelichting over voorliggend bestemmingsplan

Zienswijzen

Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend (één van de zienswijzen is zowel per post als per mail ingediend en daarom tweemaal geregistreerd). Er zijn in het kader van het vooroverleg drie reacties ingediend, waarvan twee inhoudelijk.

Anonimisering

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden (openbaar te maken) zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze openbare zienswijzennota als onderdeel van de raadsstukken worden de indieners van de zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Daarnaast wordt alleen benoemd over welk perceel/onderwerp en/of thema de zienswijze gaat.

Het eerste nummer in de kolom 'indiener' is het nummer van de zienswijze op de lijst van ingekomen stukken van de raad. Het nummer dat in deze kolom tussen haakjes is opgenomen is het interne zaaknummer van de vakafdeling.

Leeswijzer

Per ingediende zienswijze is een zakelijke samenvatting geformuleerd van de punten die zijn aangedragen. Per punt wordt een inhoudelijke reactie gegeven. Onder punt 3 worden de voorgestelde ambtshalve aanpassingen weergegeven. Deze zijn hoofdzakelijk tekstueel van aard en betreffen het actualiseren van de verwijzing naar provinciaal beleid, waar inmiddels een geactualiseerde versie van is vastgesteld.

Conclusie

De ingediende zienswijzen vormen aanleiding om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het betreft het toekennen van een bestemming 'tuin – onbebouwd' aan een aantal delen van het plangebied om privacy en openheid te waarborgen. Als gevolg hiervan zal het bouwvlak in geringe mate verschuiven en iets smaller worden.

2. Zienswijzen

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
39336 (39342)	Het bouwen van vier woningen op het betreffende kavel wijkt af van wat de gangbare norm is langs de Nieuwkoopse plassen, waar doorgaans maar één woning per kavel gebouwd is. De bouw van de woningen tast de privacy van de indiener van de zienswijze aan. Volgens de indiener van de zienswijze heeft de eigenaar geen belang bij de bouw van meerdere woningen, aangezien hij of zij maar in één woning kan wonen. Het verzoek is om het bestemmingsplan zodanig vast te stellen dat slechts de bouw van één woning mogelijk is. <i>Hoorzitting 17 februari 2022</i> De indiener van de zienswijze geeft aan dat er op bepaalde delen van het kavel ook in het verleden nooit bebouwing heeft bestaan. De indiener woont aan de overzijde van de Noordenseweg in een woning die aanmerkelijk lager ligt dan de woningen aan de plaskant van de Noordenseweg. Vanwege de indeling van de woning met woon- en slaapkamer aan de voorzijde van de woning wordt gevreesd voor aantasting van de privacy, mede ook vanwege de beperkte afstand tot de nieuw te bouwen woningen.	Het lint langs de Noordenseweg kent een grote variatie in schaalgrootte van de verschillende kavels. Ook de hoeveelheid bebouwing per kavel is zeer verschillend. Daarbij is het ook niet ongebruikelijk dat er meerdere woningen op één kavel ('eiland') staan. Ook in de dichtheid van de bebouwing bestaat een grote variatie. In dit opzicht is de voorgestelde invulling van de kavel niet wezenlijk anders dan op kavels in de omgeving van het plangebied / elders aan de Noordenseweg en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De afstand van de nieuw te bouwen woningen en de woning van de indiener van zienswijzen bedraagt circa 80 meter, waarbij er tussen de nieuwe woningen en de woning van indiener ook nog sprake is van een openbare weg en een openbaar fietspad. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy kan geen sprake zijn. Het projectmatig ontwikkelen van woningen is zeker niet ongebruikelijk. Het argument dat iemand maar in één woning tegelijk kan wonen en dus geen belang heeft bij meerdere woningen gaat niet op.	Geen aanpassingen.

38641 (38631)	De vier woningen passen niet in het profiel van de lintbebouwing langs de Noordenseweg. Gemiddeld hebben de woningen een hart-op-hart afstand van 60 meter, in het voorgestelde plan is die afstand slechts 15 meter. Het ontwerp is detonerend voor de Noordenseweg. Hier staan voornamelijk grote vrijstaande villa's, terwijl het voorliggende plan bestaat uit een rijtje woningen dat op één eiland is samengeperst. Door uitbreiding van het aantal uitritten en toename van de verkeersbewegingen zullen op de Noordenseweg meer ongelukken plaatsvinden, mede vanwege de hoge snelheden waarmee gereden wordt. Ook het vrachtverkeer van het bedrijf aan de overzijde zou nu al moeilijkheden ondervinden met het verkeer op deze weg. Het toelaten van meer dan één woning op de kavel is in strijd met het beleid ten aanzien van bebouwing aan de Noordenseweg. Het is onrechtvaardig dat deze woningen worden toegestaan vanwege een bedrijfsverplaatsing elders in kern. Dit schept precedents en zal tot claims leiden. <i>Hoorzitting 17 februari 2022</i> De eerder ingediende punten worden nogmaals benadrukt en onder de aandacht gebracht. Er wordt de suggestie gedaan om van de Noordenseweg een 30 km/u weg te maken.	Het lint langs de Noordenseweg kent een grote variatie in schaalgrootte van de verschillende kavels. Ook de hoeveelheid bebouwing per kavel is zeer verschillend. Daarbij is het ook niet ongebruikelijk dat er meerdere woningen op één kavel ('eiland') staan. Ook in de dichtheid van de bebouwing bestaat een grote variatie. In dit opzicht is de voorgestelde invulling van de kavel niet wezenlijk anders dan op kavels in de omgeving van het plangebied / elders aan de Noordenseweg en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. Langs de Noordenseweg staan inderdaad hoofdzakelijk vrijstaande woningen. De dichtheden en de onderlinge afstanden zijn echter zeer gevarieerd. De stelling dat hier sprake is van een samengeperst rijtje woningen doet geen recht aan het bestemmingsplan. In het plan is juist expliciet opgenomen dat alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan, waarbij de onderlinge afstanden ook nog eens zijn gewaarborgd. Het plan voorziet in beginsel in het toevoegen van één uitrit op de Noordenseweg. Deze weg staat niet bekend als een gevaarlijke weg. Het betreft een rechte, overzichtelijke weg met verlichting en snelheidsremmende maatregelen en een vrijliggend fietspad. Met het toevoegen van drie extra woningen zou er in beginsel sprake zijn van 3 x 7.5 (gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning) extra verkeersbewegingen op deze weg. Gezien de omvang en functie van deze weg is dit geen significante verslechtering (toename van minder dan 1%).	Geen aanpassingen.
---------------------------------	---	--	---------------------------

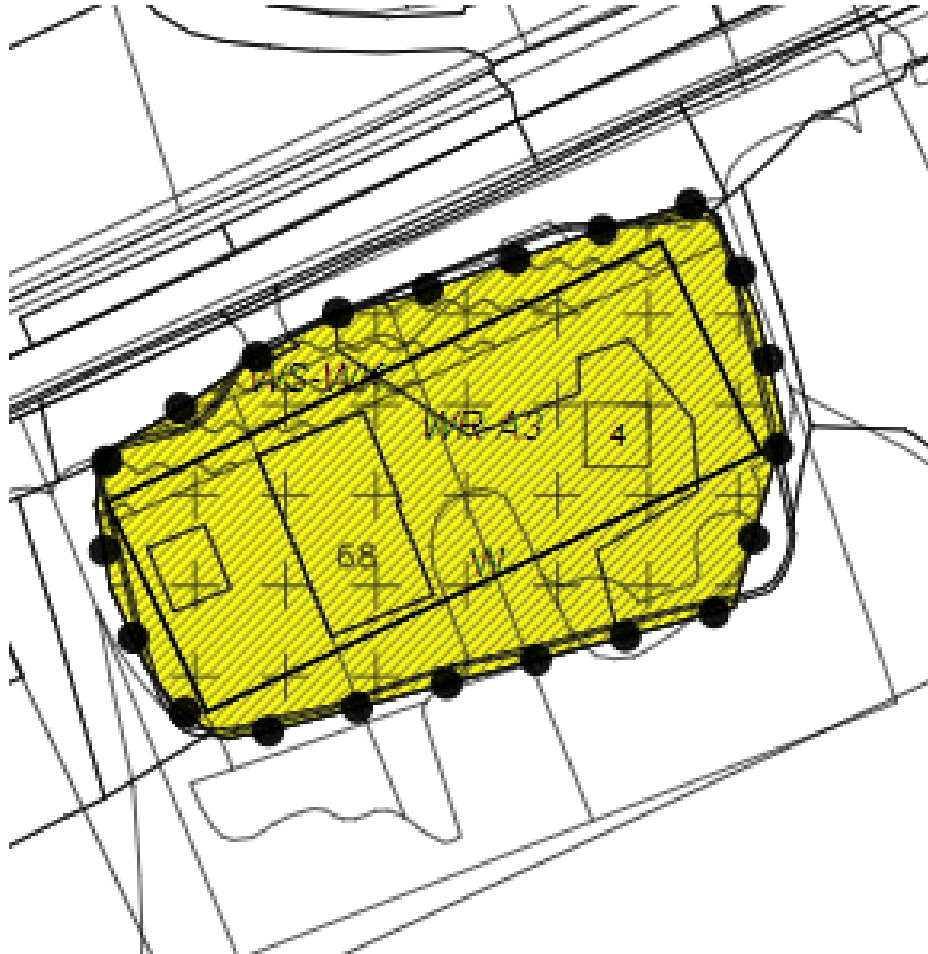
	De indiener is van mening dat het algemeen belang achtergesteld is ten opzichte van het belang van de eigenaar / ontwikkelaar. Ook wordt nog gewezen op de zelfbewoningsplicht.		
27697 / 27776 (27708 / 27773) AKD advocaten	Indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over de ruimtelijke inpasbaarheid van vier woningen op deze kavel. Het past niet in het beeld van de omgeving van het plangebied, waar doorgaans maximaal één woning per kavel is toegelaten. Met vier woningen wordt het perceel te vol en dat past niet in de omgeving. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over de vraag of de doelstellingen uit het beeldkwaliteitsplan wel op de juiste wijze zijn overgenomen in de planregels. Het is twijfelachtig of het ontwerpbestemmingsplan wel voorziet in de juiste balans tussen doorzicht en massa. Een voorbeeld hiervan is de minimale afstand van 14 meter tussen de oever en de voorgevel die genoemd wordt in het beeldkwaliteitsplan. Deze maat komt niet eis in de planregels terug. In de planregels is opgenomen dat een afstand van minimaal 3 meter aangehouden moet worden tot de zijdelingse perceelsgrens. Er zijn echter geen afzonderlijke bouwpercelen ingetekend en het is niet duidelijk of het plangebied nu bestaat uit één of meerdere bouwpercelen. In dit verband wordt ook gewezen op jurisprudentie van de Raad van State dat op een perceel slechts één	Het lint langs de Noordenseweg kent een grote variatie in schaalgrootte van de verschillende kavels. Ook de hoeveelheid bebouwing per kavel is zeer verschillend. Daarbij is het ook niet ongebruikelijk dat er meerdere woningen op één kavel ('eiland') staan. Ook in de dichtheid van de bebouwing bestaat een grote variatie. In dit opzicht is de voorgestelde invulling van de kavel niet wezenlijk anders dan op kavels in de omgeving van het plangebied / elders aan de Noordenseweg en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. Gezien het belang van het borgen van de ruimtelijke kwaliteit is het inderdaad gewenst dat de afstand van 14 meter genoemd in het beeldkwaliteitsplan ook via de planregels en verbeelding geborgd wordt. De zijdelingse perceelsgrens zal uiteindelijk tot stand komen door de kadastrale indeling van de verschillende bouwpercelen. Waar deze grens exact komt te liggen is in dit stadium dus nog niet bekend. Door het opnemen van de afstandsmaat wordt echter wel de ruimtelijke kwaliteit (het van elkaar vrij staan van de woningen) gewaarborgd. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is dit een gebruikelijke methode om dit zo vast te leggen. Het biedt de ontwikkelende partij / toekomstige kopers enige mate van flexibiliteit bij de indeling van de kavels.	Aanpassing aan verbeelding: Aanpassen van de ligging van het bouwblok ten opzichte van de noordelijke oever, zodat de vrije afstand van 14 meter zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan, gewaarborgd wordt. Deze noordelijke strook krijgt de bestemming 'Tuin – onbebouwd'. Aanpassing aan verbeelding: opnemen van een zone van 6 meter breed aan de noord-oost zijde van het plangebied. Aan deze zone wordt de bestemming 'Tuin - onbebouwd' toegekend. Deze bestemming wordt ook toegekend aan het gedeelte aan de zuid-west zijde van het perceel (buiten het bouwblok). Aanpassing planregels: Het opnemen van de bestemming 'Tuin - onbebouwd', zoals ook opgenomen in de 1^e herziening van bestemmingsplan Landelijk gebied Nieuwkoop.

hoofdgebouw kan worden gerealiseerd. Zonder nadere onderbouwing en onderzoek staat niet vast dat de maat van 3 meter het gewenste doorzicht en privacy kan waarborgen. De indiener van de zienswijze is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn woon- en leefklimaat. Er wordt met name gevreesd voor een aantasting van de privacy en een vermindering van de bezonning van zijn perceel. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat tot aan de oostkant van het bouwvlak kan worden gebouwd, mede omdat de planregels niet voorschrijven dat adequate beplanting wordt aangebracht en in stand gehouden. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat rechtstreeks zicht op het perceel van de indiener ontstaat, wat gezien wordt als een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. De indiener is er mee bekend dat de ontwikkelaar bereid is om een kwalitatieve verplichting op te nemen in de leveringsakte, waarin is bepaald dat in een strook van zes meter breedte (vanaf de beschoeiing aan de noordoostzijde) niet gebouwd mag worden. De indiener van de zienswijze ziet dit voornemen echter ook graag bestuursrechtelijk geborgd in het bestemmingsplan zelf. Als laatste wordt aangevoerd dat onvoldoende aandacht is geweest voor de bezonning. Er wordt gevreesd voor een flinke afname in de bezonning in de middaguren.	Door de initiatiefnemer is al aangegeven dat de bereidheid bestaat om door middel van een kwalitatieve verplichting in de leveringsakte een strook van zes meter breedte vrij te houden van bebouwing. Om een en ander ook duidelijk kenbaar te maken, kan aan deze strook de bestemming 'Tuin - onbebouwd' worden toegekend. In de planregels wordt hierbij de bepaling opgenomen dat dergelijke gronden niet worden aangemerkt als erf zoals bedoeld onder artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Dit heeft als gevolg dat er op die gronden geen gebouwen mogen worden opgericht (ook niet vergunningvrij). De (achter-)tuinen van de kavels aan de Noordenseweg zijn in belangrijke mate georiënteerd op het zuiden / zuidoosten. Schaduwwerking van bebouwing op naastgelegen percelen zal alleen in de vroege ochtendperiode of latere avondperiode aan de orde zijn. Daarbij moet bedacht worden dat dit ook in de huidige situatie al mogelijk is. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel al een woonbestemming en zijn er geen nadere voorwaarden aan de situering van de woning / bebouwing. In dat opzicht is er dan ook geen sprake van een wezenlijke verandering in de planologische situatie daar waar het bezonning betreft. Naar aanleiding van de hoorzitting wordt nog opgemerkt dat het inschakelen van een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau niet gebruikelijk is. Aan initiatiefnemers wordt verzocht om een onderbouwd plan in te dienen, dat	
--	---	--

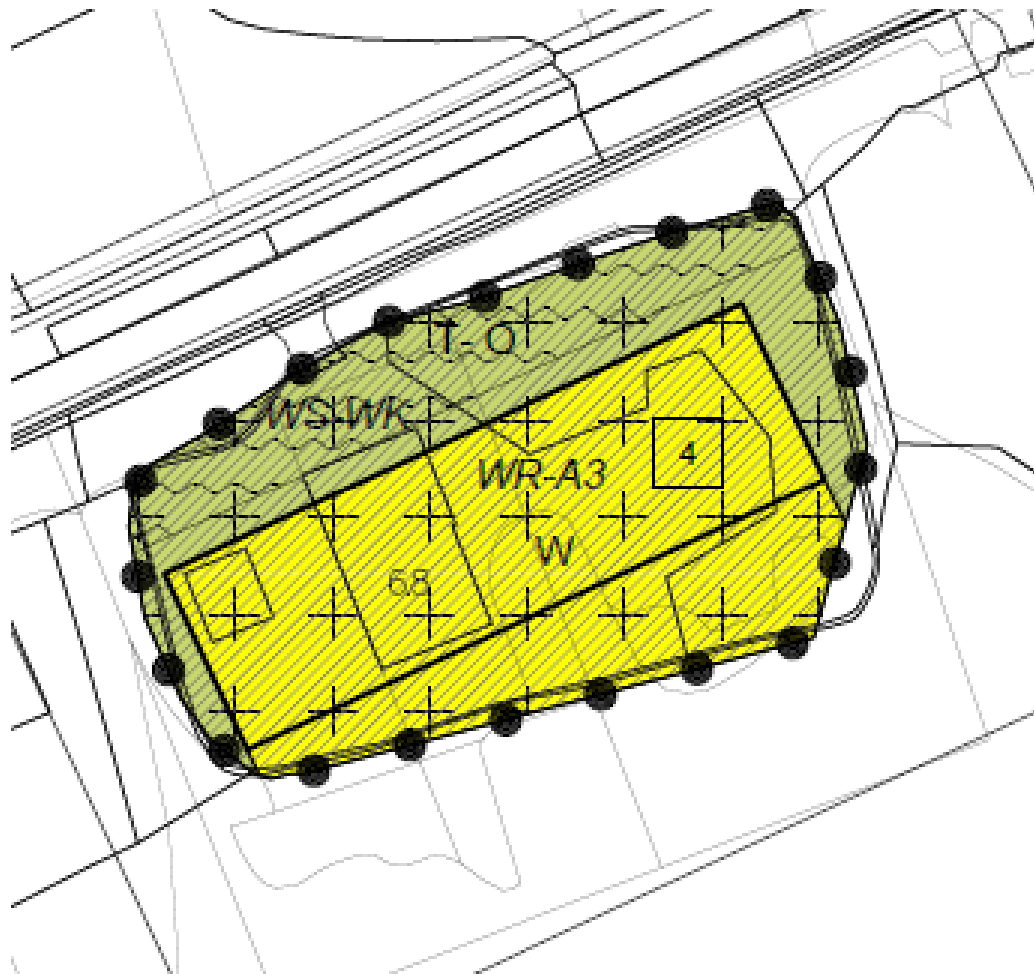
	<i>Hoorzitting 17 februari 2022</i> Met betrekking tot de aantasting van de privacy wordt nog nader toegelicht dat de kavel dieper in de plassen steekt en dat het gepast zou zijn als hier met betrekking tot bezonning en privacy rekening mee gehouden zou zijn. Verder wordt opgemerkt dat het merkwaardig is dat geen onafhankelijk stedenbouwkundig bureau is ingeschakeld, maar dat de onderbouwing van het plan afkomstig is van de initiatiefnemer. Er wordt nogmaals benadrukt dat de borging van de bebouwingsvrije zone niet alleen met een kwalitatieve verplichting plaats zou moeten vinden, maar dat dit ook in het plan zelf geborgd moet zijn. Tenslotte wordt aangegeven dat twee woningen (mogelijk in de vorm van twee bouwlagen met een kap) een betere invulling zou zijn dan de nu voorgestelde invulling.	vervolgens door de gemeente behandeld en beoordeeld wordt.	
--	---	---	--

Weergave van aan te brengen wijzigingen in de verbeelding bij vaststelling op volgende pagina.

Verbeelding van ontwerp bestemmingsplan



Voorgestelde aangepaste verbeelding



3. Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Indiener	Samenvatting inhoud	Reactie op advies	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
HHRS Rijnland	Adviseert positief over het plan, maar geeft aan dat er voor realisatie een watervergunning noodzakelijk is.	Initiatiefnemer zal gewezen word op de vergunningplicht.	Geen gevolgen.
Gemeente De Ronde Venen	Geeft aan geen inhoudelijke opmerkingen te hebben over het plan.	Voor kennisgeving aannemen	Geen gevolgen.
Provincie Zuid-Holland	E-formulier geeft aan dat het plan niet ingezonden hoeft te worden.	Voor kennisgeving aannemen.	Geen gevolgen.
Veiligheidsregio Hollands Midden	Bij toepassing van zonnepanelen wordt verwezen naar de Handreiking advies veilige PV systemen van Brandweer Nederland. De afstand tot een waarschuwings-alarmeringssirene bedraagt circa 1,9 kilometer. Vanwege de ontwikkeling van het NL alertsysteem wordt geadviseerd om geen extra WAS-paal te plaatsen. De wettelijke opkomsttermijn wordt met één tot twee minuten overschreden. Geadviseerd wordt om deze overschrijding te accepteren gezien de bouwkundige en installatie-technische voorzieningen van het nieuwbouwniveau uit het Bouwbesluit.	De handreiking zal aanbevolen worden.	Geen gevolgen

4. Ambtshalve wijzigingen

#	Aanleiding	Pagina of document	Ambtshalve wijziging
	Als gevolg van (periodieke) herziening van provinciaal beleid dient de tekst van de toelichting hierop geactualiseerd te worden. De meest recente geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dateert van 2 december 2022. Verder zullen uiteraard de resultaten van de zienswijzen en het wettelijk vooroverleg opgenomen worden.		Toelichting aanpassen aan actueel beleid. Vermelden resultaten wettelijk vooroverleg en zienswijzen.



nieuwkoop.nl

Gemeente Nieuwkoop
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen
14 0172 (geen netnummer nodig)
info@nieuwkoop.nl