

Nota van beantwoording zienswijzen

21.21404

plan	Ontwerpbestemmingsplan Buytewech-Noord
locatie	Nieuwkoop
registratienummer	21.21404
procedure	Ontwerp/zienswijzen

1. Inleiding

Het bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte) Buytewech-Noord van de gemeente Nieuwkoop, heeft vanaf 5 augustus 2021 tot en met 16 september 2021 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden door eenieder zienswijzen worden ingediend. Parallel aan deze periode heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan ook aan diverse overlegpartners aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg en zijn er tot slot nog enkele ambtelijke wijzigingen op tafel gekomen.

Met deze Nota van beantwoording zienswijzen worden de ontvangen zienswijzen en overlegreacties weergegeven en van een gemeentelijke beantwoording voorzien, waaruit blijkt waar en hoe dit tot een gewijzigde vaststelling van het plan leidt. Eveneens worden de ambtshalve wijzigingen toegelicht, die bij de vaststelling als wijziging in het plan worden doorgevoerd.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Reclamant 1, bewoners Nieuwveenseweg 31, d.d. 13 september 2021, ontvangen 13 september 2021;
2. Reclamanten 2, bewoners Windhaak 59, 63, 57 en 47, d.d. 13 september 2021, ontvangen 13 september 2021;
3. Reclamanten 3, bewoners Windhaak 59, 63 en 57, d.d. 6 september 2021, ontvangen 6 september 2021;

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overuwbuurtoverheid.nl.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

4. GJ Legal Advocaten namens OTL, d.d. 14 september 2021, ontvangen 14 september 2021;
5. Reclamanten 5, bewoners Nieuwveenseweg 33 en 35, d.d. 15 september 2021, ontvangen 15 september 2021;
6. A&S advocaten, namens bewoners Smederij 2, 4, 6, Zinkschaar 17, 19, Rietkamp 2, 3, 9, 11, 13, d.d. 16 september 2021, ontvangen 16 september 2021.
7. Provincie Zuid-Holland, d.d. 13 september 2021, ontvangen 14 september 2021.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn alle binnengekomen binnen de zienswijzenperiode en daarmee ontvankelijk. Daar waar twee registratienummers zijn genoemd, is dezelfde zienswijze op verschillende wijze (bijvoorbeeld per post als per e-mail op een of verschillende adressen) binnengekomen. Beiden worden separaat geregistreerd.

Wijze van behandeling

In deze Nota van beantwoording Zienswijzen worden de zienswijzen zakelijk weergegeven en wordt daar inhoudelijk op gereageerd. Het college voorziet de zienswijzen van een advies voor de gemeenteraad. De behandeling en beantwoording van de zienswijzen vindt plaats door de raad van de gemeente Nieuwkoop, voor dit bestemmingsplan het bevoegd gezag.

Overlegreacties

Behalve zienswijzen, zijn er tevens 2 overlegreacties binnengekomen. Dit is de uitkomst van de consultatieronde die heeft plaatsgevonden met de overlegpartners in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg. De twee overlegreacties zijn opgenomen in een afzonderlijk hoofdstuk in deze Nota en daar van een beantwoording voorzien.

1. Veiligheidsregio Hollands Midden, d.d. 17 augustus 2021, ontvangen 17 augustus 2021
2. OASEN drinkwater, d.d. 13 september 2021, ontvangen 13 september 2021.

Ambtshalve wijzigingen

Behalve naar aanleiding van de zienswijzen wordt ook een aantal aanpassingen in het plan voorgesteld naar aanleiding van opmerkingen van de ambtelijke dienst. Ook voor deze wijzigingen is een apart hoofdstuk opgenomen in deze Nota, waarin de ambtshalve wijzigingen kort benoemd en toegelicht worden.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt in hoofdstuk 2 de behandeling van de zienswijzen. In dit hoofdstuk zijn de afzonderlijke zienswijzen samengevat en ieder apart van een beantwoording voorzien.

In hoofdstuk 3 volgt de beantwoording van de overlegreacties en tot slot worden in hoofdstuk 4 de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen, de overlegreacties en om ambtshalve redenen, is er aanleiding om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan.

2. Individuele beantwoording zienswijzen

Nr. 1 – Bewoners Nieuwveenseweg 31

Kenmerk:

G21.0816 en G21.0818

Zienswijze:

- a. Geeft aan het niet eens te zijn met de grootte van het nieuw te bouwen huis aan de Nieuwveenseweg 29A en vindt dit niet passend in de buurt;
- b. Is het niet eens met het agrarisch gebouw, omdat er geen mogelijkheid is om vee te houden;
- c. Geeft aan dat zowel de nieuwe woning als het agrarisch gebouw het uitzicht aan de achterzijde van het huis zwaar belemmeren en het mooie uitzicht op de polder wegnemen.

Reactie:

De zienswijze heeft in zijn geheel betrekking op de wijze van bestemmen van het nieuwe perceel Nieuwveenseweg 29A. Deze hier opgenomen bestemmingen en de daarbij opgenomen regels en ruimtelijke mogelijkheden, zijn letterlijk overgenomen uit het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 29A' (vaststelling 9 juli 2020). Momenteel ligt dit bestemmingsplan in de beroepsfase voor bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan 'Buytewech-Noord' biedt ter plaatse geen andere planologische mogelijkheden dan die op basis van het genoemde postzegeplan reeds bestaan. De gemeente Nieuwkoop ziet dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan op één of meer van de in de zienswijze gemaakte punten aan te passen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot wijziging van het plan.

Nr. 2 – Bewoners Windhaak 59, 63, 57 en 47

Kenmerk:

G21.0812

Zienswijze:

- a. Beroepen zich op de contractuele bepalingen uit het koopcontract uit 2008 van de woningen Windhaak 59, 63, 57 en 47 en geven aan dat de gemeente in de contractbepalingen zwart op wit aangeeft dat er geen andere beperkingen bekend zijn dan de naaste buren.
- b. Geven aan dat het op het moment van aankoop van de woning geldende, in opdracht van de gemeente opgestelde beeldkwaliteitsplan, duidelijk wordt gesproken over de wijk als groene rand van Nieuwkoop en dat op dat moment het gebied, wat nu Buytewech-Noord heet, al door de gemeente ingepland was als ontwikkelgebied voor woningen;
- c. Geven aan dat de gemeente, ook na eerder protest, nooit in overleg is getreden over het feit dat een verkeerde voorstelling van zaken is gegeven of om over financiële compensatie wegens waardevermindering te praten.

Reactie:

- a. De betreffende contractsbepaling is niet overgelegd. Gebruikelijk is dat in koopcontracten gesproken wordt over “beperkingen” in de zin van ‘privaatrechtelijke beperkingen’. Gebruikelijk is dat buren over en weer in een koopovereenkomst met een ontwikkelaar privaatrechtelijke beperkingen afspreken in de zin van doorlopende regengoten, (huis)rioolleidingen, eventuele ramen binnen de wettelijke afstanden, kortom zaken om het gebruik van de woningen mogelijk te maken. Het begrip ‘beperkingen’ in relatie tot nieuwe planologische ontwikkelingen in de buurt, 13 jaar na dato, is niet bekend. Het ligt op de weg van betrokkenen zelf om aan te tonen dat de contractsbepaling bedoeld is op de wijze zoals betrokkenen beweren.
- b. Het betreffende beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop uit 2013, had betrekking op de uitstraling en inpassing van de wijk Buytewech-Oost, gebaseerd op het uitgangspunt dat die op dat moment de buitenrand van het dorpsgebied van Nieuwkoop vormde. Of verdere, aangrenzende uitbreiding van de dorpskern op dat moment al in enige vorm bekend was, is niet relevant. Zolang die (volgende) uitbreiding niet formeel, planologisch geregeld is, dient met zorg omgegaan te worden met de afronding

van de dorpskern zoals die op dat moment was. Dat is waar zoals gezegd met het betreffende beeldkwaliteitsplan op is gestuurd.

Het beeldkwaliteitsplan kan echter niet gezien worden als een garantie dat er na verloop van tijd geen verdere ontwikkeling plaats kan vinden. Dat die ontwikkeling nu plaatsvindt met het project Buytewech-Noord, zorgt er wel voor dat de genoemde dorpsrand verlegd wordt, wat opnieuw vraagt om een zorgvuldige inpassing en afronding. Hier is met het doorlopen participatietraject om te komen tot de stedenbouwkundige opzet van de wijk en het landschap door de gemeente zorgvuldig op gestuurd. Belangrijke elementen daarin zijn het Park Buytewech, dat niet langer als afronding van de dorpskern maar nu als verbinding én buffer tussen beide wijken zal dienen, en bijvoorbeeld de gehanteerde waterstructuur, de grote vlakken aan groen en natuur met de bijbehorende inrichting volgens het Landschapsplan en de spreiding van (mogelijkheden voor het bouwen van) appartementen.

In het Landschapsplan zijn inmiddels ook wijzigingen doorgevoerd om de kwaliteit te borgen. Het bestaande 'natuurpark' inclusief de wilgen en rietkraag wordt gehandhaafd achter de betreffende woonkavels. Alleen het meest westelijke punt van de bestaande parkstrook wordt onderdeel gemaakt van het Park Buytewech. De watergang, de wandelroute en de brug worden zodanig gesitueerd dat deze geen extra zicht bieden richting de woningen. Het resultaat is dat het Park Buytewech goed zichtbaar is vanaf de Windhaak terwijl tegelijkertijd de privacy voor de bewoners wordt gehandhaafd. In het bestemmingsplan is bij de vaststelling deze laatste versie van het Landschapsplan opgenomen.

Gelet op bovenstaande beantwoording ziet de gemeente voor het overige geen aanleiding het bestemmingsplan.

- c. Van deze reactie wordt kennisgenomen. Als onder a beantwoord, kan een beeldkwaliteitsplan niet als garantie worden gezien dat er op termijn geen nieuwe, planologische ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Naar het oordeel van de gemeente is bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan voor Buytewech-Noord een uitgebreid en zorgvuldig participatieproces doorlopen, waarmee omwonenden geïnformeerd zijn en waarbij er mogelijkheden zijn geboden om mee te denken over de invulling en inpassing van de nieuwe wijk. Voor eenieder die van mening is dat zij met deze ontwikkeling in aanmerking komt voor planschade, staat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid open een planschadeclaim in te dienen, waarin ook zaken als voorzienbaarheid en proportionaliteit meegewogen zullen worden.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Naar aanleiding van deze zienswijze, worden bij vaststelling onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- het Landschapsplan is op onderdelen gewijzigd met het oog op de landschappelijke inpassing. De bijlage in het bestemmingsplan waarin het Landschapsplan is opgenomen, wordt naar aanleiding hiervan vervangen.

Nr. 3 – Bewoners Windhaak 59, 63 en 57

Kenmerk:

G21.0796

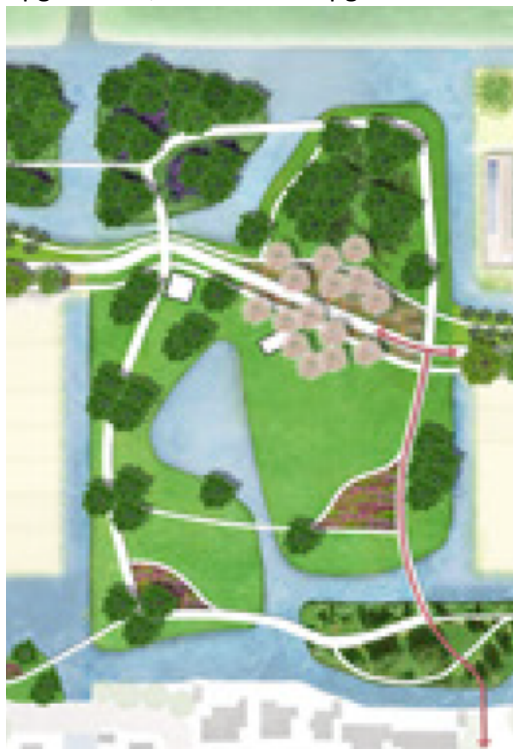
Zienswijze:

- a. Reclamanten zeggen dat in de tot op heden getoonde tekeningen, vlekkenplan, het plan van de landschapsarchitect op zijn eigen website, stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, park Buytewech intact bleef en dat ook in het participatietraject is afgesproken het huidige park ongemoeid te laten.
- b. Geven aan dat juist daarmee de bewoners van de Windhaak zijn 'overgehaald' waardoor privacy en rust behouden zou blijven.
- c. Geven aan dat een natuurpark naar een open park met hoge brug, een speeltuin en straatverlichting in de achtertuin van de bewoners van de Windhaak wordt getransformeerd met als gevolg verlies aan privacy en rust.
- d. Geven aan dat de brug direct parallel aan de achtertuin van de bewoners van de Windhaak ligt waardoor er een volledig open inkijk in de tuinen ontstaat.
- e. Vragen het huidige park te behouden en het nieuwe park pas te laten beginnen bij de nieuwe bebouwing.
- f. Stellen voor om de speeltuin te verplaatsen naar het Paviljoen dat bedoeld is om 'samen te komen en te recreëren'.
- g. Stellen voor om de speeltuin te voorzien van een natuurlijke wal om geluidsoverlast te beperken.
- h. Maken bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheid in de bestemming groen, voor zover dit het groen betreft in het huidige park Buytewech.

Reactie:

- a. Ingezet wordt op behoud van het bestaande Park Buytewech maar tevens op het vergroten van de kwaliteit van dit park. Waaronder het verbeteren van het gebruik en de bereikbaarheid via wandel- of fietsverbindingen vanuit de nieuwe wijk. Opties voor een eventuele verkeersafwikkeling van auto's door het park zijn, behoudens de calamiteiten-ontsluitingen voor hulpdiensten, niet aan de orde. Hierdoor wordt het park niet aangetast.
- b. Hiervan wordt kennisgenomen, zie verder ook vanaf punt c.
- c. De beantwoording van dit punt betreft een integraal antwoord dat van toepassing is op de punten c tot en met e uit deze zienswijze:
Met het Landschapsplan wil de gemeente van het Park Buytewech hét wijkpark maken voor de nieuwe én de huidige bewoners van Buytewech. Om die reden wil de

gemeente het Park Buytewech zichtbaar maken vanaf de Windhaak. Tegelijkertijd begrijpt de gemeente de zienswijze van de bewoners aan de Windhaak, waarin ze aangeven gehecht te zijn aan de huidige parkinrichting. Om die reden is een aanpassing gedaan aan het ontwerp van het park in het Landschapsplan. Het bestaande 'natuurpark' inclusief de wilgen en rietkraag wordt gehandhaafd achter de betreffende woonkavels. Alleen het meest westelijke punt van de bestaande parkstrook wordt onderdeel gemaakt van het Park Buytewech. De watergang, de wandelroute en de brug worden zodanig gesitueerd dat deze geen extra zicht bieden richting de woningen. Het resultaat is dat het Park Buytewech goed zichtbaar is vanaf de Windhaak terwijl tegelijkertijd de privacy voor de bewoners wordt gehandhaafd. Met deze ontwerpaanpassing is de gemeente van oordeel dat tegemoetgekomen wordt aan de zienswijze, zonder de doelstelling voor de wijk als geheel te verliezen. Een uitsnede van de oude en nieuwe wijze waarop dit in Landschapsplan is opgenomen, is hieronder opgenomen.



voor wijziging Landschapsplan



na wijziging Landschapsplan

- d. Zie beantwoording onder punt c.
- e. Zie beantwoording onder punt c.
- f. De gemeente wil met de inrichting van het openbaar gebied en het groen juist een verbinding maken tussen de verschillende deelgebieden binnen het plangebied én met de bestaande wijk Buytewech. Hierdoor zijn in het Landschapsplan dat in het

bestemmingsplan opgenomen is, verspreid over het openbaar gebied verschillende inrichtingsvormen toegepast. Dit moet resulteren in een divers en uitnodigend openbaar gebied voor de huidige bewoners van Buytewech en voor de nieuwe bewoners van Buytewech-Noord. Het is hierom ook wenselijk de voorzieningen om dit groen te beleven te verspreiden in het gebied en niet om dit allemaal te concentreren op een centraal punt in de nieuwe wijk Buytewech-Noord.

- g. Ook de aanleg van een wal rondom de speeltuin sluit niet aan bij het uitnodigende karakter van het openbaar gebied dat met zowel het stedenbouwkundig plan als het Landschapsplan wordt nagestreefd.

De speelplaats ligt op een dusdanige afstand van de woningen dat geluidsoverlast verwaarloosbaar zal zijn. Zoals nu gesitueerd ligt de speelplaats op 40 tot 50 meter van de achtertuinen.

- h. Reclamanten hebben bezwaar tegen de mogelijkheden voor WKO-installaties en installaties voor het opwekken van duurzame energie binnen de bestemming Groen, voor zover dit het groen betreft in het huidige park Buytewech. Aangezien de bestemming Groen geen betrekking heeft op het door reclamanten bedoelde en in het Landschapsplan benoemde 'Natuurpark' (dit park ligt buiten het plangebied), sluit het plan al aan bij dit punt van reclamanten. Er wordt geen aanleiding gezien het plan op dit punt aan te passen.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Naar aanleiding van deze zienswijze, worden bij vaststelling onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- het Landschapsplan is op onderdelen gewijzigd met het oog op de landschappelijke inpassing. De bijlage in het bestemmingsplan waarin het Landschapsplan is opgenomen, wordt naar aanleiding hiervan vervangen.

Nr. 4 – GJ Legal Advocaten namens OTL

Kenmerk:

G21.0816 en G21.0817

Zienswijze:

College zou OTL-gronden buiten plan laten

- a. Het college van B en W heeft in een brief laten weten dat de OTL-gronden buiten het plangebied zou blijven, als geen overeenstemming zou bestaan over de voorwaarden om tot ontwikkeling daarvan.;
- b. Zegt dat OLT kan instemmen met een bestemming woningbouw, mits een rendabele ontwikkeling mogelijk is;

Ten onrechte wordt afgeweken van vastgesteld beleid

- c. Zegt dat in de toelichting een startnotitie wordt aangehaald, als vastgesteld door de raad op 11 mei 2017 waarin het volgende wordt opgemerkt: *'In deze startnotitie zijn de inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor deze nieuwe woonwijk van Nieuwkoop benoemd. Eén van deze procesmatige uitgangspunten is het 'van buiten naar binnen werken'. Dat houdt in dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad vooraf uitgangspunten benoemen, maar dat het vervolgens aan inwoners van Nieuwkoop en andere belangstellenden is om tot nadere invulling en uitwerking te komen. In dat kader is in twee fasen een participatietraject doorlopen.'* Het overzicht ontbreekt van de vastgestelde 'inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten' en op welke wijze daar in het ontwerp rekening mee is gehouden. ;
- d. Geeft aan dat het vlekkenplan, zoals door de raad is vastgesteld op 12 juli 2018 waarin is gekozen voor variant 3 afwijkt van het voorliggende ontwerp aangezien het westelijk plandeel een (veel) hogere bebouwingsdichtheid dan het oostelijk deel kent. Het Vlekkenplan hanteert het uitgangspunt dat het westelijk plandeel een *lagere* dichtheid heeft dan het oostelijk plandeel;
- e. Geeft aan dat de toelichting elke verwijzing naar het vlekkenplan ontbeert en in het geheel niet afgaat op deze afwijking;

Geen goede ruimtelijke ordening

- f. Er zijn ruimtelijke relevante criteria aan te wijzen op grond waarvan een hogere bebouwingsdichtheid aan de oostelijke zijde van het plangebied gerechtvaardigd is, b.v. ligging dicht bij het centrum van Nieuwkoop en bij de ontsluiting van het gebied op de Nieuwveenseweg. Hierdoor zullen er aantoonbaar minder verkeersbewegingen en een betere bereikbaarheid van de nieuwe buurt, ook per openbaar vervoer, zijn;

- g. Het westelijke deel grenst aan een weidevogelgebied. Het ligt dan voor de hand de hoogste woningdichtheid verder verwijderd van dat beschermde gebied te realiseren;
- h. In het participatieproces bleek veel draagvlak voor het geschetste beeld met een lagere dichtheid in het westelijk deel van het plangebied dan in het oostelijk deel;
- i. In de toelichting is niet inzichtelijk hoe rekening is gehouden met de eisen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Door deze regelgeving gelden daardoor meerdere beperkingen met het oog op veiligheid en beperking van geluidhinder. Het oostelijk gelegen gebied is voor het overgrote deel juist *buiten* die contour gelegen en daar gelden die beperkingen juist niet;

Voorterrein ontbreekt op de verbeelding

- j. Opgemerkt wordt dat voor het zgn. 'voorterrein' aan de Nieuwveenseweg 25 (kadastraal bekend Nieuwkoop A 7914) een concreet initiatief bestaat voor de realisatie van woningen. Deze locatie is niet op de Verbeelding opgenomen.

Strijd met provinciale regelgeving

- k. Het ontwerp neemt de Omgevingsverordening Zuid-Holland en het daarop gebaseerde Omgevingsprogramma niet of onvoldoende in acht. Er wordt niet voldaan aan de eisen, die op grond hiervan gelden voor grote buitenstedelijke woningbouwlocaties met een totale oppervlakte groter dan 3 hectare.

Publicatievereisten

- l. Niet duidelijk is of op juiste wijze toepassing is gegeven aan de publicatievereisten op grond van de Crisis- en herstelwet (Chw), m.n. wat betreft de toepasselijkheid van de Chw en de verbrede reikwijdte van het Ontwerp.

Verbrede reikwijdte

- m. Uit het Ontwerp blijkt niet op welke wijze de verschillende aspecten van die verbrede reikwijdte zijn vormgegeven en in welke experimenten wordt voorzien. Uitsluitend de mogelijkheid tot doorschuiven van de verplichting een exploitatieplan op te stellen (ex art. 7c van het BuChw) is benut.

Opstellen exploitatieplan ten onrechte doorgeschoven

- n. De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen wordt doorgeschoven naar het moment van de vergunningverlening, wat er bovendien toe leidt dat het Ontwerp nu onvoldoende inzicht geeft in de financiële uitvoerbaarheid. Het Ontwerp maakt niet duidelijk hoe omgegaan wordt met de situatie als de OTL-gronden überhaupt niet tot ontwikkeling zouden komen. Het uitsluitend aanwijzen van de OTL-gronden als wetgevingzone verdraagt zich niet met het in de Chw verankerde beginsel, dat een exploitatiegebied niet beperkt mag blijven

tot de locatie waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft.

- o. Het nu voorziene exploitatiegebied drukt alleen op gronden in private eigendom, terwijl er een sterke ruimtelijke en functionele samenhang bestaat met de andere gronden binnen het Plangebied, waarbij het beginsel van binnenplanse verevening blijft gelden..
- p. Nu niet alle gronden volledig in eigendom zijn bij de gemeente Nieuwkoop, is volledig kostenverhaal niet zeker en ook niet anderszins verzekerd.
- q. Uit het Ontwerp blijkt niet, dat de opbrengstcapaciteit van de gemeentegronden groot genoeg is om alle kosten te dekken: hoe te handelen als de OTL-gronden niet tot ontwikkeling zouden komen?
- r. Als er wordt gekozen voor het doorschuiven van het exploitatieplan, dan dient voor het gehele Plangebied te worden gekozen.

Verwijzing naar toekomstige gronduitgifte snijdt geen hout

- s. Uitwerking van aanvullende, al dan niet ruimtelijke voorwaarden, wordt verschoven naar de toekomst, als het komt tot gronduitgifte en de in dat verband te sluiten overeenkomsten. Zie par. 5.1 van de Plantoelichting. Daarvoor biedt art. 7c BuChw geen grondslag. Voor initiatiefnemers moet voldoende duidelijk zijn uit de planregels wat er valt te verwachten.
- t. De uiteindelijke (planologisch relevante) afweging over een bij recht mogelijk te maken ontwikkeling vindt pas plaats nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en zonder dat daar nog rechtsbescherming tegen open heeft gestaan.

Groene hart

- u. Een belangrijk principe vormt het 'groene hart van de wijk' (zie par. 2.2.1, laatste alinea). Doch als er met externe partijen geen overeenkomst tot stand komt, maakt het Ontwerp niet duidelijk hoe daar mee omgegaan dient te worden.

Waterkwantiteit

- v. Gestelde eisen op het punt van waterkwantiteit maken dat tenminste 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd dient te worden voor extra open water als compensatie. Het Ontwerp stelt dat 22% van het Plangebied uit water bestaat, doch zonder daarbij inzichtelijk te maken hoe dat percentage zich verhoudt tot het totaal bestaande wateroppervlak. Een deel van het wateroppervlak is geprojecteerd op de OTL-gronden, waar geen medewerking aan zal worden verleend, althans niet zonder dat daar eerst afspraken over zijn gemaakt. Ook dient nog duidelijk te worden hoe wordt omgegaan met een "overschot" in de waterbalans.

Ontsluiting plangebied

- w. Voor die ontsluiting is eerder, op 9 juli 2020 het bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 29a' (gewijzigd) vastgesteld. Dat plan is nog niet onherroepelijk en het in stand blijven ervan is afhankelijk van de uitkomst van een procedure die

aanhangig is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als dat plan mocht worden vernietigd, wordt teruggevallen op het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop, 1e herziening' uit 2017, dat aan dat perceel een bedrijfsbestemming toekent en waardoor het gebruik als ontsluiting niet is toegestaan. De beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gekozen ontsluiting is daardoor afhankelijk van de uitkomst van de beroepsprocedure over een ander plan en is daarmee voorwaardelijk van aard. Het Ontwerp mist een regeling die daarin voorziet.

Gebreken/onzekerheden in de toelichting, regels en de verbeelding

Het navolgende bevat (puntsgewijs) en in aanvulling op het voorgaande kanttekeningen en/of opmerkingen met betrekking tot achtereenvolgens de Toelichting, de Regels en de Verbeelding (de plankaart):

Toelichting

- x. Par. 2.2: toelichting op geschetste woningverdeling (230/60) ontbreekt.
- y. Par. 2.2.2, beschrijving principe 3 (goed bestand tegen): onder meer groen daken worden genoemd. Die kunnen (sterk) kostenverhogend zijn. Niet duidelijk wordt gemaakt of die als eis gelden en zo ja, op welke wijze de naleving daarvan verzekerd wordt.
- z. Par. 3.1.3: verwezen wordt naar een bijlage 3 (Integraal woningbouwprogramma) doch die ontbreekt.
- aa. Par. 4.2: verwijzing naar bijlage 3 klopt niet. Advies is bovendien onduidelijk: mag worden aangenomen dat het gehele Plangebied vrijgegeven wordt voor ontwikkeling? En, daarvan uitgaande, waarom is dan een dubbelbestemming opgenomen?
- bb. Par. 4.4, na kopje 'Onderzoek': er dient getoetst te worden aan 'gemengd gebied', gegeven de reeds aanwezige bebouwing en infrastructuur. De richtafstand gaat dan van 50 m1 naar 30 m1 en in de regels dient te worden opgenomen dat ook binnen die kleinere afstand van 30 m1 woningbouw kan plaatsvinden, als dat op basis van specifiek onderzoek gerechtvaardigd kan worden. Dat laatste hangt samen met en is afhankelijk van de vergunde situatie van het aanliggende bedrijf en de positie van het/de emissiepunt(en) van geur en/of geluid. Dat laatste is ook passend te noemen binnen de beoogde verbrede reikwijdte van het Ontwerp.
- cc. Par. 4.10: in het geluidsonderzoek is uitgegaan van de aanwezigheid van bebouwing op het hiervoor bedoelde 'voorterrein'. Die is niet meer aanwezig en omdat bebouwing een dempende werking heeft, dient dat onderzoek opnieuw uitgevoerd te worden.
- dd. Par. 4.14: (vormvrije) m.e.r.-beoordeling heeft kennelijk (nog) niet plaatsgevonden?. Voordien zal het niet kunnen komen tot vaststelling.

Regels

- ee. Art. 4.1, aanhef en onder p: hier worden pv-panelen en laadpalen mogelijk gemaakt; maar in het landschapsplan komen die niet voor.
- ff. Art. 5.1, aanhef en onder a: begrijpt OTL het goed dat het landschapsplan alleen betrekking heeft op de bestemming 'Natuur' en niet op 'Groen'? Niet duidelijk is waarom het niet wordt genoemd bij de bestemming 'Groen'.
- gg. Art. 12.2.1, aanhef en onder d+e: hoofdgebouw van een appartementengebouw moet groter kunnen zijn dan 150m². Het nu gehanteerde maximum is niet realistisch te noemen.
- hh. Art. 12.2.1, aanhef en onder h: maximale hoogte van 18m¹ leidt tot vijf (5) bouwlagen.
- ii. Art. 13.1, aanhef en onder a: de uitzondering voor 'wonen uitgesloten' past niet binnen de beoogde verbrede reikwijdte en dient uit het Ontwerp te verdwijnen. Als opgemerkt betreft het in dezen gemengd gebied en dus met kleinere (hinder)cirkel. De Verbeelding dient hierop aangepast te worden.
- jj. Art. 13.2.1, aanhef en onder c: deze bepaling dient ook de realisatie van bebo's (beneden-boven-woningen) toe te staan.
- kk. Art. 13.2.1, aanhef en onder e: maximale bouwhoogte dient gesteld te worden op 12m¹, ook omdat het peil nog omhoog zal gaan bij het bouwrijp maken. Daarnaast is het nu opgenomen maximum van 11m¹ te laag voor een (fraaie) kap.
- ll. Art. 13.2.2: niet duidelijk is of deze regel ook geldt voor achterkanten. Dat lijkt zinloos vanwege mogelijkheden tot uitbouw achter de woning.
- mm. Art. 13.2.3, aanhef en onder h: niet duidelijk is wat hier wordt bedoeld.
- nn. Art. 14: de daar genoemde hoogspanningsleiding ontbreekt op de verbeelding.
- oo. Art. 22.1.1: de opgenomen percentages dienen te gelden voor het gehele Plangebied. Er bestaat geen rechtvaardigingsgrond voor het gehanteerde onderscheid tussen beide Woongebieden.

Verbeelding

- pp. het onderscheid tussen 'Woongebied – 1' en 'Woongebied – 2' uit het plan te verdwijnen;
- qq. de wetgevingszone óf te verdwijnen, óf te gelden voor het gehele Plangebied.
- rr. Zie de opmerking bij art. 13.1: 'wonen uitgesloten' dient verwijderd te worden.
- ss. Het moet mogelijk zijn met de watergangen te 'schuiven'. Deze mogen dus niet 'hard' worden vastgelegd.
- tt. De grens tussen voorterrein en overig Plangebied dient later bepaald te worden.

Reactie:

- a. De nuancerings moet worden gemaakt dat – gezien het vergevorderde stadium van het bestemmingsplan - de bestemmingsplanprocedure wordt doorgezet zonder rekening te houden met de eventuele ontwikkelingen van de voorgenomen plannen voor het OTL-plot. De wijze waarop dit wordt doorgezet wordt niet expliciet benoemd.
- b. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

- c. Bij de totstandkoming van het Vlekkenplan zijn in het eindverslag (raad 12 juli 2018) de uitgangspunten van de gemeente en de aanvullende uitgangspunten vanuit de participatie (pagina 35 van het eindverslag) reeds benoemd. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om vlekkenplan 3 'Polder' te kiezen als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord. Hiermee zijn de uitgangspunten integraal onderdeel geworden van het vervolgproces en daarmee uitgangspunt het zowel het stedenbouwkundig plan als ook het bestemmingsplan.
- d. De verschillen tussen het oostelijke en westelijke plandeel zijn in praktijk gering. Op pagina 18 van het stedenbouwkundig plan (als nadere uitwerking van het vlekkenplan) wordt inderdaad aangegeven dat er verschillen in dichtheden zijn tussen deze twee plandelen op basis van een proefverkaveling. Echter, de nuancering is dat er ook onderlinge verschuivingen kunnen plaatsvinden; de verdeling was immers op basis van een proefverkaveling geschetst en niet definitief.
- e. Het vlekkenplan is integraal onderdeel van het proces om te komen tot de ontwikkeling van Buytewech-Noord. Om deze reden zal het vlekkenplan worden aangehaald in de toelichting het bestemmingsplan.
- f. Gezien de geringe verschillen tussen de dichtheden en afstanden binnen het plangebied ten opzichte van bijvoorbeeld het centrum van Nieuwkoop, wordt verwacht dat de effecten op onder andere de mobiliteit gering zullen zijn.
- g. Deze redenering wordt niet gevolgd. Immers wordt het weidevogelgebied aan de westzijde afgeschermd van de toekomstige bebouwing door een bosperceel als groene 'buffer'.
- h. Hoewel het onderscheid wordt benoemd qua dichtheid tussen het oostelijk- en westelijk deel en een proefverkaveling daarnaar wees, is het conform het vlekkenplan geen 'hard' ontwerpuitgangspunt geworden vanuit de participatie.
- i. De gemeente verwijst naar paragraaf 4.12, waarin het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, en in het bijzonder de contouren daaruit die tot over het plangebied reiken, worden behandeld. Ook in paragraaf 3.2.2. (Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland) en paragraaf 3.3.4. (gemeentelijke beleidsregel Wonen en vliegen) wordt nader ingegaan op de beperkingen ten aanzien van Schiphol en verantwoording van het plan op dit punt.
- j. De ontwikkelingen aan het voorterrein vallen niet onder het plangebied Buytewech-Noord en daarmee ook niet binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan.
- k. Dit punt is eveneens naar voren gebracht door de provincie zelf in haar zienswijze. Daarbij merkt de provincie terecht op dat de ontwerp-Omgevingsverordening waar door reclamant op gedoeld wordt nog geen vastgesteld beleid is en om die reden nog geen rechtskracht heeft. Voor een verdere beantwoording van dit

punt, verwijst de gemeente graag naar de beantwoording van de zienswijze van de provincie (zienswijze 7) onder punt d.

- I. De hierna volgende beantwoording, is een integrale reactie op de punten I tot en met t, die in de zienswijze van reclamant gezamenlijk naar voren worden gebracht onder de kop *'Niet inzichtelijk of de vereisten Crisis- en herstelwet in acht worden genomen'*:

Publicatievereisten / verbrede reikwijdte

OTL stelt dat in publicaties melding moet worden gemaakt van het gegeven dat er sprake is van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dat volgt niet uit de wet. In de kennisgeving na vaststelling van het bestemmingsplan dient slechts te worden voldaan aan de publicatie-eisen van artikel 11 BChw. Dat houdt in dat in de publicatie moet worden vermeld dat appellanten beroepsgronden in het beroepsschrift moeten opnemen en dat na de beroepstermijn geen gronden meer kunnen worden aangevuld. De reden dat die eisen van toepassing zijn, is niet omdat het een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft, maar omdat het een bestemmingsplan is dat voorziet in meer dan 11 woningen (zie artikel 1.1, lid 1, onder a, van de Chw in verbinding met bijlage I categorie 3.1 van de Chw).

Doorschuiven exploitatieplan

OTL stelt dat het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in dit geval alleen wordt gebruikt om de financiële uitvoerbaarheid op een later moment te beoordelen. Het doorschuiven van de beoordeling van de financiële haalbaarheid in relatie tot het exploitatieplan is op grond van artikel 7c lid 10 en 11 BChw zonder meer toegestaan. Het betreft een discretionaire bevoegdheid. Het feit dat er met OTL nog geen overeenstemming is over de invulling van haar positie en ook niet over het kostenverhaal daarvoor rechtvaardigt op zichzelf al dat artikel 7c BChw wordt toegepast.

Dat daarmee de motivering inzake de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ook naar achteren verschuift, is logisch en is expliciet voorzien in artikel 7c, lid 9, onder a, van het BChw (zie de verwijzing aldaar naar artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, Bro). Voor de locaties die de gemeente in eigendom heeft vindt kostenverhaal plaats bij de gronduitgifte.

Deze laatste zinsnede wordt ter verduidelijking ook toegevoegd aan paragraaf 6.2 van de toelichting (Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan) aangevuld. In deze paragraaf wordt tevens de passage toegevoegd dat de gronden van OTL zo nodig door aankoop of onteigening zullen worden verworven.

Ruimtelijk relevante aspecten privaatrechtelijk borgen

OTL wijst er in punt 4.13 van haar zienswijze op dat volgens de plantoelichting eventuele aanvullende ruimtelijke en niet ruimtelijke voorwaarden in uitgifteovereenkomsten worden opgenomen. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de ruimtelijk relevante zaken die de uitvoerbaarheid van het plan borgen, reeds in dit bestemmingsplan, als publiekrechtelijk instrument geborgd zijn. In de nog te sluiten overeenkomst met OTL, als ook met andere partijen bij de gronduitgifte van de gemeentelijke gronden, kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden, wat op dat moment nadrukkelijk iets is tussen de betrokken partijen. Een voorbeeld hiervan is de aanleg van groene daken, zoals door reclamant zelf aangehaald onder punt y. De verplichting hiertoe volgt niet uit het bestemmingsplan, maar tussen partijen kunnen hier afspraken over worden gemaakt. De betreffende passage in de toelichting (paragraaf 5.1) zal op dit punt verduidelijkt worden.

- u. De gemeente ziet niet alleen de realisatie van het deel van het Groene Hart dat bij OTL in eigendom is, maar de ontwikkeling van de gehele plot die bij OTL in eigendom is als belangrijk principe voor de wijk. Juist om die reden is de gehele plot in het bestemmingsplan opgenomen met een bestemmingsregeling die die beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. Het alternatief, namelijk dat de gemeente de gronden buiten het bestemmingsplan had gelaten, verandert niets aan het feit dat deze gronden bij OTL in eigendom zijn en aan het gevolg daarvan dat het kostenverhaal eerst geregeld dient te worden alvorens tot ontwikkeling van deze plot overgegaan kan worden. Beide partijen zijn daarin afhankelijk van elkaar. De rolverdeling is daarbij zo dat de gemeente als bevoegd gezag de ruimtelijke kaders bepaalt, waar zij nu met het bestemmingsplan Buytewech-Noord in heeft voorzien. Door deze stap te zetten kiest zij voor duidelijkheid (in de kaders) en voortgang (er is op een later moment geen bestemmingsplanprocedure meer nodig). De opzet van de wijk is zo, dat ook zolang er nog geen overeenstemming is met OTL, reeds gestart kan worden met de realisatie van de overige delen van de wijk. Zo zijn de ontsluitingsweg, de overige wooneilanden en grote delen van het openbaar gebied buiten de plot van OTL geprojecteerd. Dit maakt dat de grondpositie van OTL niet bepalend is voor de realisatie van overige delen van de wijk. Wanneer het ook in een uiterste situatie niet lukt om tot overeenstemming te komen tussen gemeente en OTL, kunnen de gronden van OTL zo nodig door aankoop of onteigening worden verworven.
- v. Reeds in het stedenbouwkundig plan heeft een berekening van de benodigde watercompensatie plaatsgevonden, waar met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voldoende in wordt voorzien. In het bestemmingsplan is

hier deels in voorzien door dit specifiek te bestemmen (met de bestemming Water) en deels wordt dit algemeen mogelijk gemaakt met 'openbare' bestemmingen als Groen, Natuur en Verkeer. Een deel van het nieuw aan te leggen water, bevindt zich zoals reclamant aangeeft, binnen de plot die in eigendom is bij OTL. Zoals onder punt u beantwoord, zijn beide partijen afhankelijk van elkaar om de realisatie van deze plot tot stand te laten komen. De gemeente zet zich in om dit met OTL mogelijk te maken, maar beschikt zoals onder punt u reeds geantwoord, ook over andere mogelijkheden om de ontwikkeling van deze plot in gang te zetten.

- w. De ontsluiting van de wijk op de Nieuwveenseweg, is inderdaad al opgenomen in het reeds vastgestelde bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29A, waartegen momenteel nog beroep loopt. Dat die uitspraak van belang is, is inherent aan het vaststellen van bestemmingsplannen. De gemeente heeft er in een eerder stadium voor gekozen om dat deel van de ontsluitingsweg reeds te bestemmen. Was dat niet gedaan en was de gehele ontsluitingsweg vervolgens voor een eerst keer in het plan Buytewech-Noord bestemd, dan was daar eveneens de mogelijkheid tot beroep van toepassing geweest en was de gemeente ook afhankelijk geweest van de uitkomst daarvan. De gemeente kan niet anders dan de uitslag van het lopende beroep afwachten en ziet deze met vertrouwen tegemoet.
- x. De woningverdeling van 230-60, als verhouding tussen het deelgebied in gemeentelijk grondeigendom en het deelgebied in eigendom bij OTL, volgt uit het Stedenbouwkundig Plan en het Vlekkenplan 'Polder' dat daaraan vooraf is gegaan.
- y. Bij de ontwikkeling van Buytewech-Noord wordt een ambitieniveau nagestreefd zoals verwoord in het stedenbouwkundig plan en de door reclamant aangehaalde passage in de toelichting. Het is een verantwoordelijkheid van desbetreffende ontwikkelaar om deze ambitie waar te maken. Groene daken zijn niet als eis opgenomen in het bestemmingsplan.
- z. Onder tabel 3.4 staat als bronvermelding dat deze tabel afkomstig is uit het Integraal woningbouwprogramma en daar bijlage 3 van. Bijlage 3 verwijst hier dus niet naar een bijlage van het bestemmingsplan. De bronvermelding zal op dit punt verduidelijkt worden.
- aa. De verwijzing naar bijlage 3 is inderdaad onjuist en wordt gecorrigeerd naar bijlage 2. Dit betreft het archeologisch onderzoek. Dat onderzoeksrapport adviseert enkel het plangebied vrij te geven voor de onderzochte ontwikkeling. De dubbelbestemming maakt dat bij vergunningverlening, alsnog getoetst moet worden aan de beschermingsregeling die daaruit volgt. Het betreffende onderzoek (bijlage 2) kan dan meegestuurd worden om aan te tonen dat het plan onderzocht is. De reden om de dubbelbestemming alsnog op te nemen, is omdat

het plangebied op grond van het onderzoek enkel wordt vrijgegeven voor de onderzochte ontwikkeling. Wanneer zich andere ontwikkelingen aandienen, zal de dubbelbestemming daarom als uitwerking hebben dat in die gevallen om nieuw archeologisch onderzoek gevraagd kan worden dat op die ontwikkeling betrekking heeft.

- bb. De gemeente hanteert het gebiedstype 'rustige woonwijk' als uitgangspunt voor Buytewech-Noord. Zo blijkt uit het onderzoek naar wegverkeerslawaaï geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde die maakt dat je Buytewech-Noord als 'gemengd gebied' aan zou moeten merken en verder zijn er, behalve het bedrijfsperceel aan de Nieuwveenseweg 23 en 23 A-F, ook geen bedrijven die daar aanleiding toe geven.

Het aspect milieuzonering is in dit geval juist bedoeld om de bestaande bedrijfsmogelijkheden in de omgeving te beschermen tegen de beperkende werking die woningen in de nabijheid kunnen opleveren. Omdat op het perceel Nieuwveenseweg 23 en 23A-F bedrijvigheid tot en met categorie 3.1. wordt toegestaan, heeft de gemeente hier een richtafstand van 50 te hanteren waarbinnen woningbouw niet kan worden toegestaan.

- cc. In het akoestisch onderzoek is inderdaad nog uitgegaan van de bestaande bebouwing op het bedoelde perceel, wat een onterechte voorstelling van zaken is nu de betreffende bebouwing gesloopt zal worden. Om die reden is een aanvullende berekening uitgevoerd die als aanvulling op het reeds opgenomen akoestisch onderzoek gezien moet worden. Uit deze berekening – waarin gerekend is voor een situatie zonder de betreffende bebouwing – blijkt dat ook in dat geval voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde binnen het plangebied. De uitvoerbaarheid van het plan staat als gevolg hiervan niet ter discussie. De geluidparagraaf in de toelichting zal met dit betrekking tot dit punt worden aangevuld en de aanvullende berekening wordt als extra bijlage bij de toelichting van het plan opgenomen.

Met eventuele nieuwe, toekomstige bebouwing op het betreffende perceel is nog geen rekening gehouden aangezien een dergelijke ontwikkeling planologisch nog niet geregeld c.q. toegestaan is. Als die ontwikkeling op enig moment doorgang vinden, dan zal dit voor een extra afschermende werking zorgen wat het geluidniveau binnen het plangebied van Buytewech-Noord verder ten goede zal komen.

- dd. Alvorens het bestemmingsplan vast te stellen is er inderdaad een m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig, gelet op het feit dat het plan aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld met onderdeel D11.2 in het Besluit mer. Omdat het project ruim onder de drempelwaarden blijft die uit het Besluit mer volgen, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Met paragraaf 4.14 is hier ook al op voorgesorteerd, met dien verstande dat de

vormvrije m.e.r.-beoordeling nog ingevoegd diende te worden. In het vast te stellen bestemmingsplan is deze beoordeling toegevoegd, op basis waarvan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens (eerst) het benodigde m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen.

- ee. Het Landschapsplan is opgesteld als inspiratie- en toetsingskader voor de uiteindelijke inrichtingsplannen en moet om die reden zelf niet als een gedetailleerd inrichtingsplan gezien worden. Dit maakt dat de gemeente de mogelijkheid voor pv-panelen en laadpalen, niet als een vanzelfsprekende tegenstrijdigheid ziet met het handelen in lijn met het Landschapsplan.

Dat de gemeente het Landschapsplan als inspiratie- en toetsingskader ziet en niet als gedetailleerd inrichtingsplan, blijkt ook uit de onderdelen waar zij in de planregels een koppeling heeft gelegd met het Landschapsplan. Dit betreft de bestemming Natuur, waar op de natuur- en landschapswaarden wordt gestuurd die met het Landschapsplan worden nagestreefd, en niet op een definitief c.q. gedetailleerd ontwerp. Ook in het artikel Woongebied – 2 is een koppeling gelegd, op zo'n manier dat de ontwikkelaar (in dit geval reclamant) zelf een uitgewerkt inrichtingsplan moet overleggen dat – naar oordeel van het bevoegd gezag – voldoende aansluit bij de uitgangspunten van het Landschapsplan.

- ff. Het Landschapsplan heeft betrekking op het merendeel van het openbaar gebied in de wijk dat als groen, natuur of water wordt ingericht.

In de bestemming Natuur is ook een directe koppeling gelegd met het Landschapsplan. Waar de bestemming Natuur zich onderscheidt van Groen, is dat hier natuur- en landschapswaarden gerealiseerd worden die duidelijk afwijken van een meer regulier groengebied. De omgevingsvergunningplicht in de bestemming Natuur maakt dat de natuur- en landschapswaarden die hier door het Landschapsplan beoogd worden, ook geborgd zijn, waarmee het plan stuurt op de benodigde landschappelijke inpassing van de wijk. Tevens wordt hiermee het onderscheidende karakter van dit deel van het plangebied onderstreept. Uit de zienswijze van de provincie valt op te maken, dat zij hier specifieke aandacht voor heeft, aangezien het deel niet als regulier c.q. stedelijk groen aangemerkt mag worden.

- gg. De 150m² is afgeleid van een vergelijkbare, globale bestemmingsregeling uit de gemeente Nieuwkoop. De genoemde 150m² heeft in het plan dat ter referentie heeft gediend uitsluitend betrekking op grondgebonden woningen en is per abuis in het plan Buytewech-Noord naderhand niet meer aangepast. Een oppervlaktemaat van 150m² sluit inderdaad niet aan bij de mogelijkheden die de gemeente, op een aantal selecte locaties, wil bieden voor het bouwen van appartementen. Op basis van de enkele voorbeeldmassa's die in het stedenbouwkundig plan staan ingetekend, is de toegestane oppervlaktemaat voor appartementen gewijzigd in 1.200 m².

- hh. Met een bouwhoogte van 18 m wordt inderdaad gestuurd op appartementengebouwen van maximaal 5 bouwlagen. Omdat de gemeente meer in het bijzonder wil sturen op appartementengebouwen van 4 lagen en 5^e laag onder een kap of op een terugliggende bouwlaag, wordt het bestemmingsplan op dit punt nog aangescherpt. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzen 5 onder punt f.
- ii. Als toegelicht in de beantwoording van punt bb, ziet de gemeente geen aanleiding om Buwetwech-Noord aan te merken als 'gemengd gebied'. Om die reden houdt zij vast aan de contour van 50 m, die daarom ook als zodanig op de verbeelding blijft staan.
- jj. Binnen de bestemming Woongebied – 2 is reeds een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken van de toegestane woningtypen om zo onder voorwaarden benedenbovenwoningen te kunnen maken. De gemeente voorziet hiermee reeds in de gevraagde mogelijkheden op een manier waarbij zij zelf nog sturing kan geven aan de uiteindelijke uitwerking hiervan. Dit laatste acht zij van belang, omdat het ruimtelijk effect van bebo's – ondanks dat de bouwmassa gelet op de van toepassing zijnde voorwaarden gelijk dient te zijn aan die van grondgebonden woningen – afwijkend kan zijn. Denk bijvoorbeeld aan de gevolgen voor parkeer capaciteit. Om die reden wenst de gemeente bebo's niet direct mogelijk te maken.

Daarnaast wordt er gewezen op het feit dat ook op de gronden die de gemeente zelf in eigendom heeft (Woongebied – 1) bebo's pas na afwijking toegestaan kunnen worden. Het is de gemeente daarmee dus niet alleen om haar eigen sturingsmogelijkheden te doen, want die heeft zij binnen de gronden met Wonen – 1 al, maar ook om de rechtszekerheid van omwonenden die hiermee zeker zijn gesteld van het feit dat bebo's enkel via een afzonderlijk besluit toegestaan kunnen worden.
- kk. Om rekening te kunnen houden met ophoging en het mogelijk effect dat dit kan hebben op de bouwhoogten, wordt de begripsbepaling van het begrip 'peil' bij vaststelling gewijzigd in 'de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, of het door het college van B&W aangewezen peil'. Hiermee blijft er ruimte flexibiliteit voor zover nodig en voor zover verantwoord.
- ll. Onduidelijk is op welk onderdeel van 13.2.2. dit punt van de zienswijze exact betrekking heeft. Sub a en b hebben enkel betrekking op voorgevels. Punt c heeft betrekking op de naar de betreffende aanduiding gekeerde gevel van een gebouw, dat kan dus inderdaad ook de achtergevel zijn. Op de mogelijkheden voor erfbebouwing is 13.2.2. sub c inderdaad niet van toepassing zoals door reclamant aangegeven wordt. De gemeente stuurt hiermee op de positionering

van het hoofdgebouw, waarvan de gemeente van mening is dat die het meest van invloed is op de ruimtelijke uitstraling van de wijk van buitenaf gezien.

- mm. Hoewel de gemeente een heldere uitleg heeft bij de betreffende bepaling, ziet zij bij nader inzien geen noodzaak deze nog langer in het plan te laten staan. Bij vaststelling komt deze bepaling daarom te vervallen.
- nn. De dubbelbestemming Leiding-Hoogspanning is op de verbeelding opgenomen over de bestemming Verkeer van de N231. De combinatie van regels en verbeelding zijn juist op dit punt.
- oo. Zoals in de aanhef van 22.1.1 beschreven is, dient zowel binnen de bestemming Woongebied - 1 als de bestemming Woongebied – 2 aan de genoemde percentages voldaan te worden. Ter verduidelijking staat daarbij expliciet genoemd dat dit voor beide bestemmingen afzonderlijk geldt. Er is dus geen sprake van een onderscheid, binnen beide bestemmingen dient voldaan te worden aan de genoemde percentages. Ook maakt de regeling het niet mogelijk dat binnen de ene bestemming een kleiner percentages van het ene woningtype wordt gebouwd, waardoor binnen de andere bestemming per definitie een groter percentage van de andere woningtypen gebouwd dienen te worden. Overigens biedt 22.1.2 daar wel mogelijkheden toe. Dit betreft een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die om een afzonderlijk besluit vraagt, waartegen ook bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk is op het moment dat daar gebruik van gemaakt wordt.
- pp. Gelet op de beantwoording van de voorgaande punten uit de zienswijze, ziet de gemeente geen aanleiding om het onderscheid tussen Woongebied – 1 en Woongebied – 2 te laten vervallen.
- qq. In lijn met de beantwoording van punt l (die tevens geldt voor de punten tot en met t), is deze regeling bewust en verantwoord toegepast. Het laten vervallen van de regeling is geen mogelijkheid, nu het kostenverhaal voor de gronden van OTL nog niet anderszins geregeld is. Het uitbreiden van de zone over het hele plangebied, is evenmin nodig aangezien het overige deel van het plangebied in eigendom is bij de gemeente en kostenverhaal hier plaatsvindt via de gronduitgifte. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de zone op de verbeelding te laten vervallen of te wijzigen.
- rr. Als toegelicht in de beantwoording van punt bb, ziet de gemeente geen aanleiding om Buytewech-Noord aan te merken als 'gemengd gebied'. Om die reden houdt zij vast aan de contour van 50 m, die daarom ook als zodanig op de verbeelding blijft staan.
- ss. De watergangen zijn belangrijke dragers van de ruimtelijke structuur van de wijk en zijn ook belangrijke elementen in de landschappelijke inpassing van de wijk op de bestaande omgeving. In het bestemmingsplan is bewust gekozen voor een planopzet en regeling waarin de hoofdstructuur van de wijk is vastgelegd, om

daarmee de hoofdprincipes uit het stedenbouwkundig plan te borgen voor zowel de omgeving als toekomstige bewoners. Als tegenhanger daarvan wordt er binnen de wooneilanden een grote mate van flexibiliteit geboden in de uiteindelijke inrichting. De gemeente ziet geen aanleiding meer flexibiliteit te bieden in de ligging van de watergangen.

- tt. Met verwijzing naar het antwoord op punt j, valt het 'voorterrein' (concreet Het kadastrale perceel 7914) niet binnen het plangebied voor Buytewech-Noord. Gelet op de gewenste voortgang die de gemeente met Buytewech-Noord wil maken, ziet zij geen aanleiding het plangebied op dit punt aan te passen.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Naar aanleiding van deze zienswijze, worden bij vaststelling onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- In de toelichting wordt een beschrijving van het vlekkenplan opgenomen, als aanloop naar het stedenbouwkundig plan.
- Paragraaf 6.2 van de toelichting wordt aangevuld met een passage dat het kostenverhaal bij de gemeentelijke gronden via gronduitgifte plaatsvindt en dat de gronden van OTL zo nodig door aankoop of onteigening zullen worden verworven.
- In paragraaf 5.1 van de toelichting wordt verduidelijkt dat de ruimtelijk relevante voorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan in het bestemmingsplan zijn geborgd en dat afspraken in de overeenkomsten van aanvullende aard zijn en nadrukkelijk iets tussen partijen.
- De bronvermelding bij tabel 3.4 wordt verduidelijkt, het gaat hier om bijlage 3 van het Integraal woningbouwprogramma
- In paragraaf 4.2 van de toelichting, wordt de verwijzing naar Bijlage 3 gewijzigd in Bijlage 2.
- Paragraaf 4.10 (Geluid) wordt aangevuld met de conclusies dat ook de berekening zonder bebouwing op het perceel Nieuwveensweg 25 niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De weergave van deze berekening, wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
- Paragraaf 4.14 (vormvrije mer-beoordeling) wordt aangevuld, op basis waarvan de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens het benodigde m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen.
- Bepaling 12.2.1 van de regels (bouwregels Woongebied – 1) wordt aangevuld met een bepaling die voor gestapelde woningen een maximum oppervlakte van 1.200 m² voor het hoofdgebouw vastlegt;
- Bepaling 12.2.1 (bouwregels Woongebied – 1) wordt voor appartementen als volgt aangevuld:
 - een maximum goothoogte van 14 m toegevoegd;
 - een absoluut maximum van 5 bouwlagen vastgelegd;

- ruimte geboden om de maximum goothoogte van 14 m te overschrijden met een platte bouwlaag, voor zover de gevels daarvan voor minimaal 2/3 een afstand aanhouden van minimaal 3 m tot de gevels van de onderliggende bouwlaag.
- In samenhang met het vorige punt, wordt in artikel 1 de volgende begripsbepaling toegevoegd voor het begrip 'bouwlaag': 'een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.'
- Bepaling 1.56 van de regels (peil) wordt gewijzigd in: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, of het door het college van B&W aangewezen peil.
- Bepaling 13.2.3 onder h komt te vervallen.

Nr. 5 – Bewoners Nieuwveenseweg 33 en 35

Kenmerk:

G21.0822 en G21.0824

Zienswijze:

- a. Door de komst van deze woonwijk wordt het woon- en leefklimaat aangetast. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende waarborgen waarop reclamanten terug kunnen vallen.
- b. Het bestemmingsplan biedt geen waarborgen voor de ontsluiting van het perceel via 'Eiland 1'.
- c. De inrichting van de groenstrook grenzend aan de percelen van reclamanten is niet vermeld in het landschapsplan, waardoor de inrichting onduidelijk is. Niet geregeld is dat de strook gemeentelijk eigendom zal blijven. Zij worden graag betrokken bij het onderhoud en inrichting van deze groenstrook;
- d. De bestemming Woongebied - 1 is zeer globaal omschreven in de planregels. Onduidelijk is het aantal en type woningen welke nabij de percelen Nieuwveenseweg 33 en 35 worden gebouwd.
- e. Er zijn onvoldoende waarborgen van een landschappelijke inpassing van de overgang van de nabij gelegen 'eilanden' naar het open weidegebied welke is aangegeven als Tuin-Oeverzone;
- f. Reclamanten geven aan dat op een aantal 'eilanden' de mogelijkheid wordt geboden voor gestapelde bouw tot 18 meter bouwhoogte en met wijziging tot 19,8 meter. Dit betekent dat het volgens de planregels mogelijk is om een gebouw van 6 bouwlagen op 15 meter uit de bestemmingsplangrens met het open weidegebied te plaatsen. Volgens reclamanten is dit dan ook een zeer onwenselijke situatie welke dient te worden aangepast.
- g. Reclamanten zien graag geborgd dat zij een zekere mate van inspraak wordt geboden in de invulling van de nabijgelegen eilanden, om te voorkomen dat er minder mooie gebouwen aan de buitenrand worden geplaatst, zoals bijvoorbeeld het 'rode' appartementengebouw in het huidige Buytewech.
- h. Roepen op om de watergang naast Nieuwveenseweg 31 te verbreden om ook een mogelijkheid te creëren water in noordelijke richting af te voeren.
- i. Geven aan dat aan de Nieuwveenseweg nu bushaltes aanwezig zijn waar de toekomstige bewoners op aangewezen zijn. In het laatste bij hen bekende ontwerp lopen geen voetpaden naar deze bushaltes. Dit achten reclamanten niet wenselijk.

- j. Geven aan dat de zienwijze die zij ingediend hebben over het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29A, zoals nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, als aangehaald en ingelast beschouwd dienen te worden.

Reactie:

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de relevante onderzoeksaspecten openomen om de effecten van het plan op haar omgeving te kunnen beoordelen. Hieruit blijkt dat met het plan in een aantoonbare behoefte aan woningbouw wordt voorzien en dat de effecten van het plan (voor zover van toepassing) binnen de daarvoor geldende kaders (wettelijk of beleidsmatig) blijven. Niet ontkend kan worden dat de nabije omgeving van het woonadres van reclamanten verandert, maar de gemeente ziet niet in op welke wijze het woon- of leefklimaat daarmee op onacceptabele wijze wordt geschaad.
- b. Tussen reclamanten en de gemeente is tijdens het planproces gesproken over de mogelijkheid om een verbinding te leggen tussen de gronden van reclamanten (ten noorden van het plangebied) en het plangebied, meer concreet het meest noordoostelijke wooneiland. In het bestemmingsplan is daar inderdaad geen specifieke locatie of bepaling voor opgenomen. In algemene zin geldt echter dat de bestemming Water, waar reclamanten als eerste mee in aanraking komen vanaf hun perceel, bruggen toestaat en dat de bestemming Groen, die daarna volgt, in- en uitwegen voor aangrenzende bouwpercelen mogelijk maakt (art 4.1 onder j van de planregels). Met deze mogelijkheden in het bestemmingsplan, behoort een aansluiting tussen het plangebied en de gronden van reclamant tot de mogelijkheden. Als grondeigenaar van dit deel van het plangebied, kan de gemeente zelf met reclamanten aan tafel om verder te spreken over een mogelijke verbinding. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan dit in ieder geval niet onmogelijk maakt.
- c. De bestemming Groen rondom het woongebied dat het dichtst bij de percelen van reclamanten is gelegen, is na overleg met reclamanten opgenomen om bij de realisatie van de wijk te waarborgen dat hier een groene inrichting komt als afscheiding tussen de huidige en de toekomstige bebouwing. Het type groen en de hoogte daarvan die nodig zijn om richting reclamanten een adequate afscherming te vormen, zijn mede afhankelijk van de inrichting en bebouwing die er uiteindelijk achter deze groenzone wordt gerealiseerd. Om die reden is hier in het Landschapsplan nog geen concrete uitspraak over te doen. Los daarvan is het Landschapsplan vooral gericht op de gewenste beleving van het openbaar groen, terwijl de betreffende groenstrook vanuit een ander uitgangspunt ingericht zal worden, te weten een adequate afscherming. De verdere ontwikkeling van de groenstrook, alsmede het binnen de eilanden te ontwikkelen groen, zal integraal

ontworpen en ontwikkeld worden met de bebouwing op het betreffende eiland. Bij dit ontwerp zullen reclamanten, maar ook andere omwonenden en toekomstige bewoners betrokken worden.

- d. De gemeente heeft bewust gestuurd op een zo globaal mogelijk bestemmingsplan, waarin die zaken geregeld zijn die nodig zijn om de planologische uitvoerbaarheid en inpasbaarheid te motiveren en waarin voor het overige flexibiliteit wordt geboden voor de uitwerking en realisatie van de verschillende woongebieden. In de toekomst kan zodoende ook goed ingespeeld worden op woonvormen en veranderde marktomstandigheden. De maximum woningaantallen zijn in de planregels vastgelegd, en op de verbeelding en in de regels zijn diverse andere zaken vastgelegd waarmee de hoofdopzet van de wijk en de inpassing in de omgeving geborgd wordt. Zo ligt de waterstructuur vast, is bepaald waar gestapelde bouw en waar laagbouw toegestaan is, zijn maximum bouwhoogtes en bouwoppervlaktes opgenomen, worden kwalitatieve eisen gesteld aan de randen van de woongebieden en is geregeld dat er in voldoende parkeergelegenheid gezorgd moet worden. Dit alles heeft, mede door de opdeling van het totale plangebied in 12 kleinere woongebieden, directe doorwerking in het maximum aantal woningen dat per woongebied gerealiseerd kan worden. De gemeente ziet geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Ter indicatie wordt verwezen naar de bijlagen bij het raadsvoorstel 'Aanpassing grondexploitatie Buytewech-Noord' waar op 9 juli 2020 besluitvorming over heeft plaatsgevonden door de raad van Nieuwkoop.
- e. Met de overgang naar het open weidegebied wordt met het plan op meerdere manieren rekening gehouden, waarbij het voor zich spreekt dat met een woningbouwproject altijd een deel van de openheid verloren gaat. De essentie is daarom om op zorgvuldige wijze tot een overgang naar het open weidegebied te komen. In dit plan wordt daar in de eerste plaats gestuurd door aan te sluiten op de kenmerkende, rechtlijnige kavel- en slotenpatronen van het weidegebied. Binnen het plangebied is daarnaast met deelgebieden gewerkt, die ervoor zorgen dat grote delen van het plangebied die grenzen aan het buitengebied worden ingericht met groen of natuur. Daar waar wel woonpercelen tot aan de buitenrand van de wijk mogelijk zijn gemaakt, zijn deze percelen over de laatste 6 m diepte bestemd als Tuin-Oeverzone. Deze waarborgt een vriendelijke overgang vanuit de bebouwing naar de open polder door omgevingsvergunningplichtige bouwwerken niet toe te staan. Aan de hand van deze onderdelen die in het plan geborgd zijn, is gestreefd naar een zo goed mogelijke inpassing en aansluiting op het open weidegebied. Gewezen wordt op het feit dat de provincie, die aan de hand van criteria uit haar Omgevingsverordening toeziet op een adequate inpassing, geen aanleiding heeft gezien om op dit onderdeel van het plan te reageren.

- f. Het is juist dat op een drietal eilanden (eiland 2, 4 en 5) de mogelijkheid wordt geboden voor gestapelde bouw. Voor de appartementen wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 18 meter, bedoeld om met enige speelruimte appartementen van 5 bouwlagen mogelijk te maken zoals schriftelijk kenbaar gemaakt aan de raad tijdens de behandeling van het stedenbouwkundig plan op 23 januari 2020. Uit die behandeling komt naar voren dat het maximum bestaat uit 4 bouwlagen plus een terugliggende laag zoals een kap of een penthouse met terras.
Nu er in het ontwerp-bestemmingsplan enkel een maximum bouwhoogte van 18 m is vastgelegd voor appartementen, zie de gemeente aanleiding om het plan bij vaststelling te wijzigen om de bedoelingen van deze regel (max. 4 bouwplagen plus een terugliggende laag) beter te borgen. Er wordt om die reden een maximum goothoogte van 14 m geïntroduceerd in combinatie met de maximum bouwhoogte van 18 m die reeds in de regels opgenomen was. Hiermee is het niet langer mogelijk, zoals in het ontwerpbestemmingsplan nog wel het geval was, om 5 of zelfs 6 doorlopende, platte bouwlagen te realiseren. Er wordt een expliciete bepaling opgenomen dat 5 bouwlagen het absolute maximum betreft. En er wordt een bepaling toegevoegd die stelt dat de goothoogte van 14 m mag worden overschreden door een plat afgedekte bouwlaag, voor zover de gevels van die 5^e bouwlaag over tenminste 2/3 van de omtrek daarvan ten minste 3 m binnen de gevels blijven van de bouwlaag eronder. Om deze regeling sluitend te krijgen, wordt tevens een begripsomschrijving van het begrip 'bouwlaag' toegevoegd.
- g. De invulling van de eilanden kent een eigen proces waarbij de ontwikkelende partij haar eigen communicatie hierover organiseert met de omgeving. Het bestemmingsplan kent geen beeldkwaliteitsplan of welstandsbepalingen.
- h. De watergangen zijn ter beoordeling van het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Over de waterhuishouding, zoals deze in het plan is opgenomen, zijn geen opmerkingen gemaakt. De gemeente ziet om die reden geen aanleiding het plan op dit punt aan te passen.
- i. De inrichting van de rotonde is voor de uitvoeringsfase en staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
- j. Hoewel beide bestemmingsplannen, Nieuwveenseweg 29a respectievelijk Buytewech-Noord onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn, volgen deze een eigen zelfstandige procedure. De in het ontwerpbestemmingsplan Buytewech-Noord opgenomen bestemmingen en de daarbij opgenomen regels en ruimtelijke mogelijkheden, zijn letterlijk overgenomen uit het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 29A' (vaststelling 9 juli 2020). Momenteel ligt dit bestemmingsplan in de beroepsfase voor bij de Raad van State. Het

bestemmingsplan 'Buytewech-Noord' biedt ter plaatse geen andere planologische mogelijkheden dan die op basis van het genoemde postzegelplan reeds bestaan.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Naar aanleiding van deze zienswijze, worden bij vaststelling onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- Bepaling 12.2.1 (bouwregels Woongebied – 1) wordt voor appartementen als volgt aangevuld:
 - een maximum goothoogte van 14 m toegevoegd;
 - een absoluut maximum van 5 bouwlagen vastgelegd;
 - ruimte geboden om de maximum goothoogte van 14 m te overschrijden met een platte bouwlaag, voor zover de gevels daarvan voor minimaal 2/3 een afstand aanhouden van minimaal 3 m tot de gevels van de onderliggende bouwlaag.
- In samenhang met het vorige punt, wordt in artikel 1 de volgende begripsbepaling toegevoegd voor het begrip 'bouwlaag': 'een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.'

Nr. 6 – A&S advocaten namens 'bewonersgroep Buytewech'

Kenmerk:

G21.0825

Zienswijze:

- a. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid 290 woningen te realiseren. Reclamanten hebben daar bezwaren tegen .
- b. Reclamanten betwijfelen of het bij 290 woningen blijft of dat er op termijn meer woningen gaan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar van een deel van het plan heeft bij een inspraakavond uitgesproken dat er wel ruimte is voor 400 woningen. De berekeningen zouden daarom uit moeten gaan van 400 woningen en niet van 290.
- c. Cliënten voeren aan dat ten onrechte wordt geconcludeerd dat er geen stikstofvergunning noodzakelijk is en dat verkeerde uitgangspunten en berekeningen zijn gehanteerd. Hiervoor worden de volgende punten aangevoerd:
 1. Uit de toelichting van het plan volgt dat bij de berekening is uitgegaan van bemesting die tweemaal per jaar plaatsvindt, wat volgens cliënten van reclamant onjuist is. Zij zouden dit dan ook twee keer per jaar moeten ruiken wat niet het geval is.
 2. Er wordt ten onrechte uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 8 motorvoertuigbewegingen per woonhuis. Dat aantal is te laag vanwege minimaal openbaar vervoer en hoog autobezit in Nieuwkoop.
 3. Er is geen rekening gehouden met vervuilende brommers en scooters, waar veelvuldig gebruik gemaakt zal worden door de toekomstige bewoners van de nieuwe wijk om zich binnen de gemeente te verplaatsen.
 4. Er wordt ten onrechte veronderstelt dat het realiseren van een pick-up point het aantal bewegingen van koeriersdiensten zal doen afnemen. Aangenomen moet worden dat per huishouden 1,5 pakket per woning wordt bezorgd en daarmee zijn drie extra verkeersbewegingen per woning per etmaal als reëel aan te nemen.
 5. Om de ontsluiting van de wijk mogelijk te maken, wordt een nieuwe rotonde aangelegd. Om deze te kunnen realiseren wordt een woonhuis gesloopt en elders opnieuw gerealiseerd. Hiervoor is een aparte aanvraag ingediend, dit betreft de vergunning Nieuwveensweg 29A. Ten onrechte is de stikstofuitstoot daarvan (van de sloop en realisatie) niet meegenomen bij onderhavig ontwerp-bestemmingsplan. Volgens

cliënten van reclamant, dient deze woning wel degelijk in de berekeningen van het bestemmingsplan meegenomen te worden. Opgemerkt wordt dat tegen dat plan (lees: Nieuwveensweg 29A) nog een afzonderlijke procedure loopt bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Onderdeel van het plan is ook een nieuwe horecagelegenheid, waarvoor rekening is gehouden met slechts 20 verkeersbewegingen. Dit is volgens reclamanten onvoldoende als ook rekening wordt gehouden met verkeersbewegingen van gasten.
- d. Reclamanten geven aan dat binnen de dorpscontouren voldoende mogelijkheden bestaan om de gewenste 290 woningen te realiseren en dat ten onrechte de ruimte binnen de dorpscontouren onvoldoende wordt benut. Conform de Ladder van duurzame verstedelijking moeten deze mogelijkheden eerst benut worden.
- e. Realisatie van het beoogde aantal woningen binnen de dorpscontour, heeft als bijkomend voordeel dat ook geen calamiteitenontsluitingen nodig zijn. Deze ontsluitingen hebben impact op het park en bewoners zijn bang dat deze ontsluitingen veelvuldig door brommers, fietsers en motoren gebruikt zullen worden. Dat levert gevaar op in verband met de bochten in de bestaande weg en voor basisschoolkinderen die gebruik maken van deze weg.
- f. Een deel van het plangebied ligt binnen de 20 KE-zone van Schiphol, waardoor strengere eisen gelden met betrekking tot geluid en fijnstof. Gesteld wordt dat nieuwbouw hier uitsluitend voor 2025 gerealiseerd kan worden. Verondersteld wordt dat de gemeenteraad onder druk handelt om voor het verstrijken van deze termijn woningbouw mogelijk te maken. Het is, gelet op de overlast van vliegverkeer, niet logisch om woningen te bouwen binnen deze zone.
- g. De Verordening 20 KE-zone staat het niet toe woningen te bouwen behoudens uitzonderingsgevallen. De raad maakt nu gebruik van de uitzonderingsmogelijkheid om woningen te realiseren binnen contouren uit het streekplan uit 2003. De gemeenteraad moet toekomstige bewoners beschermen tegen de effecten van vliegverkeer c.q. -lawaai. Zij vinden het naïef dat dit probleem ondervangen wordt door nieuwe bewoners te laten ondertekenen dat zij niet zullen protesteren tegen het vliegverkeer en bijbehorende overlast. Bovendien valt dit handelen niet te rijmen met acties die eveneens vanuit de gemeente worden ondernomen tegen de huidige geluidsoverlast van vliegverkeer van Schiphol.
- h. Reclamanten vragen zich af wat de noodzaak is van de woningbouw. Ze wijzen op diverse projecten die reeds lopen binnen de gemeente, die een aanzuigende werking hebben op mensen van buiten Nieuwkoop. Volgens cliënten sluit het aantal te realiseren woningen niet aan bij de vraag vanuit uitsluitend de

(bewoners van de) gemeente Nieuwkoop. Bij voorgaande woningbouwplannen was er vanuit Nieuwkoop onvoldoende belangstelling voor alle woningen.

Er wordt tevens gewezen op een afspraak dat er gebouwd wordt voor Nieuwkopers én in fase, beginnend aan de Nieuwveenseweg, dan bij de volkstuinen en tot slot bij Smederij en Zinkschaar. Cliënten zien hier niets van terug.

- i. De aanzuigende werking op mensen van buitenaf zal ook de belasting van de provinciale wegen doen toenemen, met files en stikstoftoename tot gevolg.
- j. Reclamanten vrezen waardedaling van hun woningen als gevolg van de planontwikkeling. Reclamanten zijn geschrokken van de omvang van het plan. Zij zijn jaren geleden in de buurt komen wonen en toen al geïnformeerd over het voornemen tot woningbouw, maar niet in deze mate, die wellicht nog groter wordt als op termijn meer dan 290 woningen gebouwd worden. Ook hadden zij niet verwacht dat hoogbouw tot de mogelijkheden zou horen. Het ontwerp-bestemmingsplan staat dit nu toe tot 18 m hoog. Zij verzetten zich daartegen, omdat een dergelijk bouwmassa als verstorend beeld ervaren wordt.
- k. Reclamant wijzen op afspraken met de gemeente over de groenrenovatie van Park Buytewech. In het groenbeheerplan van 2012 werd gekozen voor beplanting met een natuurlijk karakter dat aansluit bij het omliggende landschap. Dat wordt tenietgedaan door de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk., die een ernstige aantasting vormt van het Groene-Hart-karakter van de gemeente.

Reactie:

- a. Van dit punt wordt kennisgenomen. Bij de hierop volgende punten worden de afzonderlijke argumenten van reclamanten van een beantwoording voorzien.
- b. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 290 woningen te realiseren. Dat de ontwikkelaar, die ook een deel van het plangebied in bezit heeft, wellicht een hoger aantal wil realiseren of daarvoor mogelijkheden ziet, maakt dat niet anders. De motivering en bijbehorende onderzoeken die in de toelichting van het bestemmingsplan aan de orde komen, zijn om die reden ook op het aantal van 290 afgestemd. De gemeente ziet geen aanleiding het plan op dit punt aan te passen.

Het standpunt van de gemeente waar het aankomt op de maximum woningaantallen, komt eveneens aan de orde bij de beantwoording van de zienswijze die door de provincie Zuid-Holland is ingediend (zienswijze 7 in deze Nota). Verwezen wordt naar punt d van die zienswijze en de bijbehorende beantwoording van de gemeente.

In het geval dat er in de toekomst toch gekeken wordt naar extra woningen binnen de wijk, dan zal dit uitsluitend mogelijk zijn via een nieuwe planologische procedure die op dat moment doorlopen dient te worden en waarin ook alle

onderzoeksaspecten – waaronder de effecten op de omgeving - opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden. De gemeente benadrukt dat daar op dit moment geen enkel signaal voor is. Dit wordt enkel aangegeven om te benadrukken dat een dergelijke ontwikkeling niet zonder meer mogelijk is.

- c. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 290 woningen. De berekeningen van stikstofdepositie zijn uitgevoerd met het model AERIUS Calculator, waarbij de invoergegevens zijn gehanteerd conform de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' (BIJ12, januari 2021). De gemeente Nieuwkoop stelt zich daarom op het standpunt dat de berekeningen juist zijn uitgevoerd en een representatief beeld geven van de werkelijkheid.

Op de aanvullende argumenten die door reclamanten naar voren worden gebracht met betrekking tot het stikstofonderzoek, wordt hieronder puntsgewijs ingegaan:

1. De emissie van ammoniak in de referentiesituatie is gebaseerd op de stikstofgebruiksnormen 2019-2021. Daarbij is enkel gerekend met de 170 kg/ha/jaar dierlijke mest die jaarlijks opgebracht mag worden, de kunstmest die ook opgebracht mag worden (175 kg/ha/jaar) is buiten beschouwing gelaten. De emissies door bemesting zijn daardoor zeer conservatief berekend en zijn zeker geen overschatting.
2. De verkeersgeneratie is berekend met behulp van algemeen geaccepteerde CROW kentallen (publicatie 381). Deze kentallen beschrijven de gemiddelde verkeersgeneratie van woningen, waarbij onderscheid gemaakt kan worden naar het type woning en de ligging van de woningen. De kentallen die gebruikt zijn, gelden voor vrijstaande woningen in het buitengebied, in niet-stedelijk gebied. Dit betreft 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit kental geeft de hoogste verkeersgeneratie van alle kentallen uit de CROW publicatie; alle andere woningtypen (bijvoorbeeld rijtjeshuizen, appartementen) geven lagere verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie is dus zeer hoog ingeschat, juist om rekening te houden met het landelijke karakter van Nieuwkoop.
3. Er is gerekend met 8,6 bewegingen van lichte voertuigen per woning per etmaal. Onder de klasse 'lichte voertuigen' vallen onder andere personenwagens, maar ook tweewielers zoals motoren, brommers en scooters. Zie ook de "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator" op pagina 30 (BIJ12, januari 2021). De bewegingen van tweewielers zijn dus wel degelijk meegenomen in de AERIUS-berekening. AERIUS berekent de totale verkeersemisies van stikstofoxiden (NOX), stikstofdioxide (NO2) en ammoniak (NH3) standaard op basis van emissiefactoren die representatief zijn voor de gemiddelde emissies van het wagenpark op Nederlandse wegen. Deze emissiefactoren zijn afhankelijk van een aantal categorieën die gebaseerd zijn op het type weg en voertuig. Deze categorieën zijn in deze gegevensset opgenomen. De gebruikte emissiefactoren zijn afgeleid uit metingen die jaarlijks door TNO worden

uitgevoerd en deze zijn representatief voor het gemiddelde Nederlandse wagenpark. Hier maken ook tweetakt motoren deel van uit, deze emissies zijn daarmee ook meegenomen in de berekening.

4. De eerder genoemde (punten 2 en 3) verkeersgeneratie van 8,6 voertuigbewegingen per woning per etmaal dekt alle lichte voertuigbewegingen die de woningen aantrekken. Daaronder valt niet enkel de eigen auto van bewoners, maar ook bestelbusjes van bijvoorbeeld koeriers. In de stikstofberekeningen is geen rekening gehouden met enige verkeersreducerende werking van een pick-up point.
 5. Het realiseren van de nieuwe rotonde, de sloop van de woning aan de Nieuwveenseweg 29a en de herbouw van een woning elders wordt in een losse procedure behandeld. Dit staat los van het bestemmingsplan Buytewech-Noord.
 6. Het betreft een kleinschalige horecagelegenheid die gericht is op bezoekers van het lokale groen. Verwacht wordt dat bezoekers wandelend of per fiets aankomen en vertrekken. Er zal ook niet voldoende parkeergelegenheid zijn om exploitatie gericht op bezoekers van buiten de wijk reëel te maken. De 20 verkeersbewegingen die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn derhalve voldoende om bewegingen van personeel en bevoorrading te dekken.
- d. De provincie heeft berekend dat in Nieuwkoop vanaf 1 januari 2019 voor een periode van 10 jaar 1.910 woningen moeten worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van de gemeente. Met de geplande ontwikkelingen binnen de gemeentelijke kernen zijn de binnenstedelijke locaties al volledig benut. Ook de door reclamanten genoemde binnenstedelijke locaties zijn al in de gemeentelijke bouwprogrammering opgenomen. Om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen dient daarom uitbreiding van deze 290 woningen buiten de dorpscontour plaats te vinden.
- e. Of er nu sprake is van inbreiding of uitbreiding, bij nieuwbouw is altijd aandacht nodig voor een adequate ontsluiting van regulier verkeer en voor voldoende calamiteitenroutes (in diverse richtingen). Er is ook altijd sprake van een zekere mate van extra verkeer voor de bestaande omgeving. Met het plan dat nu ter inzage heeft gelegen, vindt de reguliere ontsluiting volledig via de N231 plaats, nadat er eerder ook varianten waren met een dubbele ontsluiting waarvan er één zou aansluiten op de bestaande wijk Buytewech.

Nu nog maar sprake is van één hoofdontsluiting, kan het niet anders dan dat er een tweede ontsluitingsmogelijkheid opgenomen is voor het geval van calamiteiten. Hiertoe zijn twee verbindingen ingetekend in het bestemmingsplan, die behalve voor hulpdiensten ook voor langzaam verkeer gebruikt mogen worden. Een deel van het langzaam verkeer van en naar de wijk zal daarom inderdaad, afhankelijk van de richting waar men heen moet of vandaan komt,

deze ontsluitingsmogelijkheid gaan gebruiken. Voor zover nodig zal hier met inrichtingsmaatregelen gestuurd worden op een overzichtelijke en veilige aansluiting op de bestaande infrastructuur van de wijk Buytewech.

- f. De gemeente maakt met dit bestemmingsplan gebruik van bestaande mogelijkheden die hier door hogere overheden worden geboden. Er is geen harde verstrijkingstermijn van kracht die maakt dat de gemeente hier onder tijdsdruk handelt om voor een specifieke datum die betrekking heeft op dit onderwerp nog een bestemmingsplan vastgesteld te krijgen.
- g. Zoals onder punt f reeds genoemd, maakt de gemeente hier gebruik van ruimtelijke mogelijkheden die hier door hogere overheden worden geboden. Zowel het Rijk biedt, met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, als de provincie Zuid-Holland, met de provinciale Omgevingsverordening, laten beleidsruimte aan de gemeente op om de locatie van Buytewech-Noord woningbouw te realiseren. Dit in tegenstelling tot andere zones rondom Schiphol, waar woningbouw expliciet uitgesloten is. Dit maakt dat het aan de gemeente is om hier voor Buytewech-Noord een keuze in te maken, waarbij de gemeente dient te handelen overeenkomstig haar eigen beleidsregel 'Wonen en vliegen'. Dit is een beleidsregel zoals alle gemeenten binnen de 20KE-zone deze hebben opgesteld voor hun eigen grondgebied, en waarin de gemeente heeft vastgelegd op welke wijze zij 'rekenschap' geeft aan het feit dat deze locatie binnen de 20KE-zone is gelegen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.4, waarin de betreffende beleidsregel aan de orde komt net als de motivering van de gemeente om op deze locatie woningbouw te realiseren.
- h. Het woningbouwprogramma voor Buytewech-Noord sluit aan bij het regionaal woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd en waar door de provincie Zuid-Holland mee is ingestemd. Hierin is rekening gehouden met verschillende factoren zoals demografische ontwikkelingen en inkomende en uitgaande verhuisbewegingen. De woningbehoefte die daar per saldo mee gemoeid is, toont de behoefte voor Buytewech-Noord aan.
- i. De verkeersgeneratie die 290 extra woning met zich meebrengt, is berekend aan de hand van kentallen van het CROW. Omdat de exacte verdeling van het type woningen nog niet vaststaat, is daarbij worst-case uitgegaan van het type woning met de hoogste verkeersgeneratie (een vrijstaande koopwoning). Van de berekende verkeersgeneratie is in het plan vervolgens onderzocht en gemotiveerd dat dit op de genoemde punten van verkeer en stikstof niet tot knelpunten zal leiden.
- j. Hoewel de gemeente van mening is dat zij op zorgvuldige wijze tot een stedenbouwkundige opzet voor de wijk Buytewech-Noord is gekomen, waarin ook aandacht is voor inpassing richting zowel het buitengebied als de bestaande woonbebouwing, kan zij niet anders dan erkennen dat het uitzicht vanuit de wijk

Buytewech met de realisatie van dit plan zal wijzigen. Voor eenieder die van mening is dat zij daarmee recht heeft op planschade, staat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid open een planschadeclaim in te dienen, waarin ook zaken als voorzienbaarheid en proportionaliteit meegewogen zullen worden.

Zoals eerder in deze beantwoording genoemd is in de aanloop naar dit bestemmingsplan een uitgebreid participatieproces doorlopen om te komen tot de stedenbouwkundige opzet voor de wijk Buytewech-Noord. Het bevreemdt daarom dat de omvang van de wijk, of dit nu betrekking heeft op het grondoppervlak of op het aantal woningen, tot verbazing leidt. Immers, al jaren moet bekend verondersteld worden dat deze locatie ooit ontwikkeld wordt voor woningbouw. De aanname die reclamanten doen voor een groter aantal woningen dan de genoemde 290 uit het plan, wordt daarbij buiten beschouwing gelaten. Onder punt b van deze beantwoording is daar al op ingegaan.

Ook de positionering van appartementen is onderwerp van gesprek geweest tijdens dit participatieproject. Met de mogelijkheden die nu geboden worden (tot maximaal 18 m, op eiland 2, 4 en 5) stuurt de gemeente op spreiding van de appartementen om zo een aantrekkelijk en wisselende (niet monotone) dorpsrand. De spreiding van de appartementen zorgt er ook voor dat laagbouw altijd de overhand heeft in de uitstraling en beleving van de toekomstige wijk. Daarnaast ziet de gemeente een grotere kern als Nieuwkoop als logische plek voor appartementen.

Gelet op de toegestane bouwhoogte en afstanden, is de gemeente van oordeel dat omwonenden van het plangebied niet onevenredig aangetast worden in hun woonklimaat. Voor nieuwe bewoners van het plangebied die op kortere afstand van de appartementen komen te wonen, geldt dat zij op voorhand kunnen weten waar appartementen toegestaan worden en van welke omvang.

Los van deze stedenbouwkundige overwegingen, wordt erop gewezen dat er met appartementen ook op specifieke doelgroepen (zoals starters) gericht wordt waarvan bekend is dat er een grote woningbehoefte is.

- k. De motivering uit 2012 voor het groenbeheer sloot aan bij de situatie dat dit groen de afronding van de dorpskern en daarmee ook de overgang naar het buitengebied vormde, zoals dat nu ook nog het geval is. Dat is geen reden dat er aangrenzend geen nieuwe ontwikkeling meer plaats kan vinden, al brengt dat wel met zich mee dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met de inpassing van de nieuwbouw. Zoals eerder in deze zienswijze aangehaald is daartoe een uitgebreid participatieproces doorlopen om te komen tot de uiteindelijke stedenbouwkundige variant die nu met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarin is er aandacht voor de inpassing richting de bestaande woonbebouwing, onder meer door het bestaande Park Buytewech als

groene verbinding én buffer tussen de bestaande en nieuwe wijk te behouden. Daarnaast is er ook aandacht voor de inpassing richting het omliggende buitengebied, nu de buitenrand van het dorpsgebied opgeschoven wordt. Langs de nieuwe buitenrand wordt met watergangen, bebouwingsvrije zones en een deel natuur een overgang tussen het dorpsgebied en het buitengebied nagestreefd, waar in het stedenbouwkundig plan en het Landschapsplan nadere uitspraken over worden gedaan. Hiermee is de gemeente van mening voldoende aan het aspect inpassing te hebben gedaan bij deze ontwikkeling, waar inderdaad een stuk van het buitengebied mee komt te vervallen. De behoefte aan de woningbouw van Buytewech-Noord is echter duidelijk, blijkens het regionaal woningbouwprogramma. Tot slot wordt erop gewezen dat de provincie, die toeziet op een adequate ruimtelijke inpassing aan de hand van haar Omgevingsverordening, geen reactie c.q. zienswijze heeft gegeven op dat specifieke onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot wijziging van het plan.

Nr. 7 – Provincie Zuid Holland

Kenmerk:

G21.0820

Zienswijze:

- a. De provincie constateert dat de beoogde woningbouw is opgenomen in het woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland waarvan de provincie de behoefte heeft aanvaard.
- b. De locatie is op de zogenoemde 3ha-lijst opgenomen als bedoeld in de Omgevingsverordening, met een omvang van 17 ha. Opgemerkt wordt dat de totale omvang van het plangebied 21 ha betreft. Dit komt doordat aan de noordwestzijde van het plangebied een Bospark van 4 ha is toegevoegd, wat overigens niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien aangezien dit plandeel als Natuur is bestemd. In zoverre wordt voldaan aan de Omgevingsverordening. Binnen die bestemming worden diverse voorzieningen mogelijk gemaakt, die naar het oordeel van de provincie eerder thuishoren in het stedelijk groen, tenzij dit binnen de bestemming Natuur goed ingekaderd wordt. Gesuggereerd wordt definities op te nemen voor voorzieningen op het gebied van lichaamsbeweging in de openbare ruimte en speelvoorzieningen gericht op het spelen in en met de natuur.
- c. De provincie vindt het positief dat voor het gemeentelijk deel (230 woningen) 25% van het woningbouwprogramma uit sociale huurwoningen en nog eens 25% uit woningen voor middeninkomens bestaat. Ook het deel van de private partijen (60 woningen) voldoet met 25% sociale huur en 20% voor middeninkomens aan het woonbeleid, waarvoor de provincie haar complimenten geeft.
- d. De provincie geeft aan het jammer te vinden dat, gelet op de omvang van het plangebied, niet een omvangrijker woningbouwprogramma wordt nagestreefd. In een lopende herziening van het Omgevingsbeleid 2021, wordt gewerkt aan het opnemen van regels voor te hanteren dichtheden om woningbouwlocaties zo efficiënt te benutten en het buitengebied zoveel mogelijk te beschermen tegen onnodige verstedelijking. Indien dit beleid vastgesteld wordt gelden voor locaties als Buytewech-Noord hogere dichtheden dan nu worden gehanteerd. Naar de mening van de provincie zou een hogere dichtheid ook mogelijk zijn, met behoud van ruimtelijke kwaliteit, benutting (ook van het groen) en de beschikbare stikstofruimte. Aangezien hier nog niet op gestuurd kan worden wordt de gemeente uitgenodigd nogmaals naar de mogelijkheden te kijken voor hogere woningbouwdichtheden.

Reactie:

- a. Van deze instemming van de provincie wordt kennisgenomen.
- b. De voorzieningen waar de provincie met dit punt van haar zienswijze op doelt zijn 'voorzieningen op het gebied van lichaamsbeweging in de openbare ruimte' (artikel 5.1 onder e) en 'speelvoorzieningen gericht op het spelen in en met de natuur' (artikel 5.1 onder g). Vooropgesteld wordt dat ingrijpende bouwwerken hier, gelet op de bouwregels, niet tot de mogelijkheden behoren. Daarnaast kent de bestemming Natuur een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, waaronder het aanleggen van verharding, waarmee gestuurd wordt op de natuurlijke uitstraling van dit deelgebied zoals beoogd in het Landschapsplan.

Voor de speelvoorzieningen is in de bestemmingsomschrijving reeds omschreven dat het dient te gaan om het spelen in en met de natuur, wat per definitie vraagt om een goede inpassing in de natuur omdat anders geen sprake kan zijn van spelen in én met de natuur.

Ook voor wat betreft de voorzieningen gericht op lichaamsbeweging ziet de gemeente mogelijkheden dit op passende wijze in én met de natuur te laten plaatsvinden. Hiertoe wordt de bestemmingsomschrijving in lijn gebracht met die van de speelvoorzieningen, namelijk dat het dient te gaan om voorzieningen op het gebied van lichaamsbeweging in de openbare ruimte, *gericht op lichaamsbeweging in en met de natuur*.

Het aanhalen van de relatie met de natuur in beide subleden van de bestemmingsomschrijving, samen met het aanlegvergunningstelsel en de relatie met het Landschapsplan waarin de natuur- en landschapswaarden vastliggen die nagestreefd worden, maken dat op dit deel van het plangebied nadrukkelijk sturing plaatsvindt op de natuurwaarden, waarmee het een duidelijk onderscheidend karakter krijgt dan de rest van de wijk, waaronder ook het stedelijk groen.

- c. Van deze instemming en de complimenten wordt kennisgenomen.
- d. De provincie merkt terecht op dat de regels met betrekking tot te hanteren dichtheden onderdeel uitmaken van een herziening die nog niet van kracht is. De gemeente Nieuwkoop heeft inmiddels een zienswijze tegen (onder andere) dit specifieke punt van die provinciale herziening ingediend, waarin zij aangeeft zich niet te kunnen vinden in verplichte minimum dichtheden die door de provincie worden opgelegd. De gemeente begrijpt dat bij uitbreiding van het stedelijk gebied zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd. Net als in de gemeentelijke zienswijze richting de provincie, benadrukt de gemeente Nieuwkoop ook hier dat het met name voor een landelijke gemeente niet altijd mogelijk of wenselijk is om van vaste, minimum dichtheden uit te gaan. Er zijn immers ook andere ruimtelijke afwegingen die meewegen in de vormgeving van een nieuwe wijk als Buytewech-Noord. Te denken valt aan de beschikbare stikstofruimte, de landschappelijke

inpassing zowel richting het buitengebied als richting het bestaande deel van het dorpsgebied, en het behoud van het dorpse karakter. Daarnaast wordt in deze tijden ook ruimte gevraagd voor maatregelen op het gebied van onder meer duurzaamheid, klimaat en een beweegvriendelijke buitenruimte.

Dit alles is voor het plan Buytewech-Noord in een uitgebreid en zorgvuldig participatietraject meegenomen en heeft geresulteerd in de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige opzet die als onderlegger heeft gediend voor dit bestemmingsplan. De gemeente Nieuwkoop acht het niet wenselijk om na het doorlopen participatieproces in dit vergevorderde stadium nog ingrijpende wijzigingen door te voeren door dichtheden van het plan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Naar aanleiding van deze zienswijze, worden bij vaststelling onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- Bepaling 5.1 onder e (bestemmingsomschrijving Natuur) wordt als volgt gewijzigd: 'voorzieningen op het gebied van lichaamsbeweging in de openbare ruimte, gericht op lichaamsbeweging in en met de natuur'.

3. Overlegreacties

Nr. 1 - Oasen Drinkwater N.V. Nieuwe Gouwe O.Z.

Kenmerk:

G21.0811

Overlegreactie:

Van Oasen Drinkwater is een reactie ontvangen. In deze reactie geeft Oasen aan geen opmerkingen te hebben over dit plan.

Reactie:

De gemeente dankt Oasen Drinkwater voor haar beoordeling van het plan. Dat zij geen opmerkingen op het plan heeft, wordt ter kennisgenomen.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot wijziging van het plan.

Nr. 2 – Veiligheidsregio Hollands Midden

Kenmerk:

21.18307

Overlegreactie:

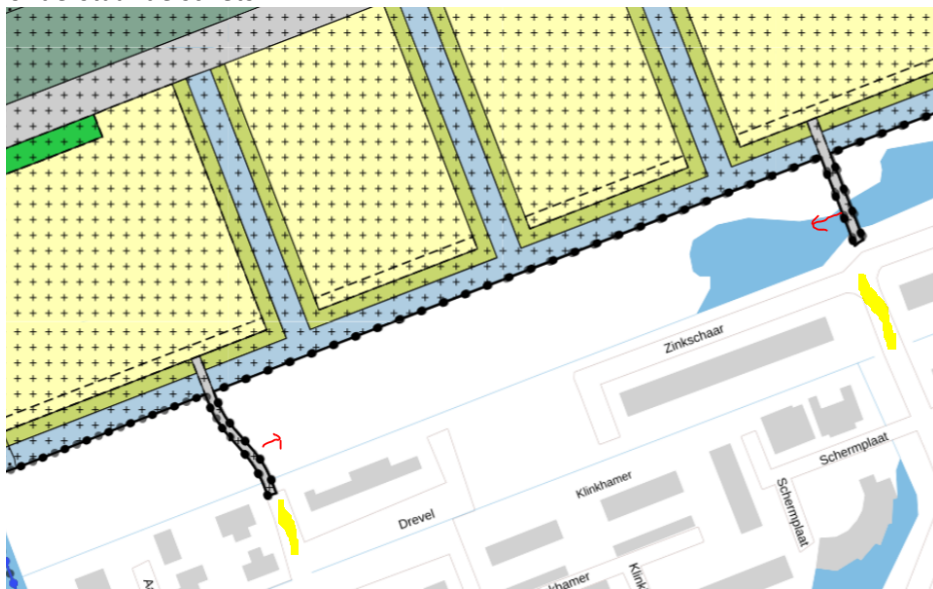
- a. Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, adviseren wij u het volgende:
 1. De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt met circa twee minuten overschreden. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.
 2. De offensieve bluswatervoorziening (voor de bestrijding van kleine branden) is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangen wij te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig.
 3. In het landschapsplan is er veel ruimte opgenomen voor water. Dit open water kan als defensieve bluswatervoorziening ten behoeve voor de brandweer gebruikt worden, indien het voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in bijlage 1 bij de brief van de Veiligheidsregio.
 4. Voor hulpdiensten is het goed kunnen bereiken en verlaten van een incident met eigen materieel en eigen personeel van cruciaal belang. Hiervoor is het van belang dat wegen zo veel mogelijk een onbelemmerde doorgang bieden. Vanuit de ingediende aanvraag blijkt niet of voldaan wordt aan de afmetingen die gesteld worden aan calamiteitsroutes. Onduidelijk is of de wegen voldoende breed en belastbaar zijn voor een brandweervoertuig.
 5. Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen wordt aangeraden om de (mechanische) ventilatie te voorzien van de mogelijkheid om deze met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het toekomstige Bbl is in artikel 4.126, lid vier geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.
 6. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid adviseert de politie dit bestemmingsplan op de agenda van het lokale verkeersoverleg te plaatsen.
- b. In ons advies richten wij ons op het optimaliseren van de veiligheidssituatie. In bijlage 1 bij de zienswijze wordt nadere uitleg gegeven aan de bovenstaande adviezen. Niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. Deze maatregelen kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen

of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd. De VRHM gaat ervan uit dat na de bestuurlijke afweging de overgenomen maatregelen bij de juiste afdeling(en) van uw gemeente bekend worden gemaakt.

- c. De informatie in dit dossier is door de gezamenlijke hulpdiensten (politie, GHOR en brandweer) besproken en vertaald naar dit advies. Bij afwijking van dit advies kan dit effecten hebben op de (multidisciplinaire) hulpverlening. Graag ontvangen wij van u een afschrift van het door u genomen besluit.

Reactie:

- a. De aangevoerde punten hebben voor het merendeel geen betrekking op het bestemmingsplan maar horen bij de verdere uitwerking en realisatie van de plannen. De aangedragen punten uit de overlegreactie zullen daarbij door de verschillende afdelingen van de gemeente Nieuwkoop opgepakt worden. Een specifiek onderwerp uit dit punt van de overlegreactie betreft de breedte van de calamiteitenroutes. Deze routes zijn in het ontwerp-bestemmingsplan op de verbeelding ingetekend met een breedte van respectievelijk 3,5 m en 4 m. Om de benodigde ruimte te bieden en enige flexibiliteit in het plan te hebben voor de uiteindelijke inrichting van deze calamiteitenroute, zijn beide stroken met de bestemming Verkeer verbreed tot 5 m. Daarbij is aansluiting gezocht met het profiel van de aansluitende infrastructuur, waardoor de verkeersbestemming voor de westelijke calamiteitenroute in oostelijke richting is verbreed en de verkeersbestemming voor de oostelijke calamiteitenroute in westelijke richting is verbreed. Gelet op de vereisten die hiervoor gelden. Zie hiervoor tevens onderstaande schets.



- b. In navolging op punt a, zullen de betreffende afwegingen en daaruit voortvloeiende acties inderdaad door de betreffende afdelingen van de

gemeente gemaakt en uitgevoerd worden. Behalve de wijziging met betrekking tot de calamiteitenroutes als bedoeld onder a, ziet de gemeente in dit stadium geen aanleiding om naar aanleiding van de overlegreactie aanpassingen aan het bestemmingsplan door te voeren.

- c. De gemeente zal over de afwegingen en acties zoals onder punt a en b bedoeld, het contact onderhouden met u en/of andere relevante instanties.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen:

- De verkeersbestemmingen voor de twee calamiteitenroutes worden ieder verbreed tot een breedte van 5 m. De oostelijke wordt in westelijke richting verbreed en de westelijke wordt in oostelijke richting verbreed.

4. Ambtshalve wijzigingen

#	Aanleiding	Pagina of document	Ambtshalve wijziging
1	Geconstateerd is dat er verwijzingen naar de bijlagen niet kloppen in zowel de toelichting als de planregels.	algemeen	De nummering van de bijlagen en de verwijzingen daarnaar zijn gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd.
3	Verwezen wordt naar het parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 20215	55 toelichting, art. 1.57 en art.	Het parkeerbeleid is in 2021 herzien met de 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021', vastgesteld door de raad op 8 juli 2021. In de toelichting is de verwijzing naar het parkeerbeleid geactualiseerd en in de regels is de begripsbepaling van 'parkeerbeleid' onder 1.57 gewijzigd zodat dit betrekking heeft op het nieuwe parkeerbeleid.