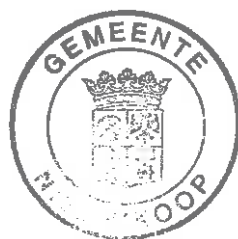


**NOTA VAN ZIENSWIJZEN  
EN WIJZIGINGEN**  
behorende bij het  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**Visvijver Ons Stekkie, Noordse Buurt**  
Gemeente Nieuwkoop



G18.1256



Raac. i.d. 13 december 2018 nr. 2018-125

Datum: 16 oktober 2018

## **INHOUDSOPGAVE**

### **1 Inleiding**

#### *1.1 Procedure terinzagelegging*

#### *1.2 Anonimisering*

#### *1.3 Leeswijzer*

### **2 Zienswijzen**

#### *2.1-2.22 Zienswijzen 1-22*

### **3 Beantwoording zienswijzen**

#### *3.1 Gemeentelijk beleid*

#### *3.2 Behoeft*

#### *3.3 Locatie*

#### *3.4 Landschappelijke inpassing en afscherming*

#### *3.5 Overlast*

#### *3.6 Parkeren*

#### *3.7 Water*

#### *3.8 Bodem/grond*

#### *3.9 Dierenwelzijn*

#### *3.10 Contact met gemeente en initiatiefnemers / Inspraak*

#### *3.11 Exploitatierisico*

### **4 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan**

#### *4.1 Wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen*

#### *4.2 Ambtshalve wijzigingen*

##### *4.2.1 Verbeelding en regels*

##### *4.2.2 Toelichting*

### **Bijlage:**

**NAW gegevens indieners zienswijzen**

## 1 INLEIDING

### 1.1 Procedure terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Visvijver Ons Stekkie Ons Stekkie' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Een aantal omwonenden (alsmede een inwoner van Amstelveen) en Dorpsraad De Koet hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn. De zienswijze zijn ten onrechte gericht aan burgemeester en wethouders en niet aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht zijn de zienswijzen ter afhandeling doorgezonden aan de gemeenteraad. De zienswijzen voldoen verder aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen worden dan ook in behandeling genomen.

Er is op 11 september 2018 een hoorzitting gehouden, waarbij indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze toe te lichten ten overstaan van een commissie bestaande uit een aantal leden van de gemeenteraad. Vijf indieners van zienswijzen (omwonenden en Dorpsraad De Koet) hebben daarvan gebruik gemaakt. Tijdens deze hoorzitting hebben ook de initiatiefnemers hun kant van de zaak toegelicht.

### 1.2 Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden de indieners van zienswijzen daarom niet met name genoemd. Het overzicht met de NAW-gegevens is als bijlage 1 (uitsluitend) aan de papieren versie van deze nota toegevoegd.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen per indiener verwoord. Er is vervolgens gekozen voor een gebundelde beantwoording onderverdeeld naar de diverse onderwerpen die door één of meerdere indieners zijn aangestipt. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijzen geleid hebben tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen deels zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige zienswijzen betrokken.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft een overzicht van de wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen, en een overzicht van enkele ambtshalve wijzigingen.

## 2 ZIENSWIJZEN

### 2.1 Zienswijze 1

*Samenvatting zienswijze (d.d. 13 juni 2018 nr. G18.0640)*

De indieners van de zienswijze wijzen erop dat ze vanuit hun woning zicht hebben op de beoogde locatie van de visvijvers.

De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de realisering van de visvijvers c.a. niet in overeenstemming is met gemeentelijke beleid om de Noordse Buurt in te richten met bedrijven die zich richten op agrarisch beheer, natuur en/of recreatie. Zij stellen dat de visvijvers alleen rendabel

kunnen zijn als er gemikt wordt op grote hoeveelheden bezoekers (bedrijfsuitjes e.d.). Mede gelet op de mogelijkheid van horeca (ook in de avonduren) zal het naar hun mening gaan om “puur commerciële doeleinden”.

De indieners van de zienswijze zijn ook bevreemd voor de gevolgen gelet op het feit dat de initiatiefnemers geen ervaring hebben met de exploitatie van visvijvers c.a. Zij betwijfelen dat de visvijvers c.a. kleinschalig zullen blijven. Zij stellen dat het de exploitanten gaat om het maken van zo veel mogelijk omzet; zo zouden zij vis willen leveren aan restaurants.

De realisering van de visvijvers c.a. verdraagt zich niet met het karakter van de Noordse Buurt als “lustoord voor wandelaars, fietsers, vogelaars”, zeker op zondag. Indieners van de zienswijze wijzen ook op het feit dat veel bewoners - om redenen van religieuze aard - hechten aan de zondagsrust. Niemand in de Noordse Buurt zit volgens de indieners van de zienswijze te wachten op de komst van de visvijvers c.a.

Verder zijn de indieners van de zienswijzen bevreemd voor overlast ten gevolge van het roken van de vis en het geluid van de pompen. Het rondpompen van het water zal naar hun mening leiden tot afkalving van de oevers van de visvijvers.

Volgens de indieners wordt de impact van de visvijvers c.a. door de gemeente onderschat. Zij stellen dat het bedrijf thuishoort “ergens midden in het weiland, maar nog beter op een industrieterrein”.

Tenslotte vinden de indieners van de zienswijze het jammer dat de initiatiefnemers geen contact hebben opgenomen met de omwonenden.

## **2.2 Zienswijze 2**

*Samenvatting zienswijze (ongedateerd nr. G18.0672)*

Indiener van de zienswijze laat (zonder motivering) weten tegen het plan voor de visvijver te zijn.

## **2.3 Zienswijze 3**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 26 juni 2018 nr. G18.0675)*

De indieners van de zienswijze wijzen erop dat zij al 32 jaar ter plekke (tegenover de beoogde entree van de visvijvers) wonen; zij hadden daar een tuinderij. De tuinbouwgrond en kassen zouden worden omgezet in natuurgebied. De mogelijkheid om in rust van de mooie natuur te genieten gaf hen een goed gevoel. Zij hebben destijds dan ook besloten de grond aan de gemeente te verkopen. Vervolgens hebben de indieners van zienswijze vernomen dat er plannen zijn voor een visvijver. Zij betreuren het dat de initiatiefnemers nooit contact hebben opgenomen om de plannen te delen. Er heeft in maart jl. een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de gemeente en de initiatiefnemers van de visvijver; na dit gesprek hebben zij niets meer vernomen van initiatiefnemers over de veranderingen.

De indieners van de zienswijze verbazen zich er ook over dat op een paar honderd meter van de Nieuwkoopse Plassen, Noordense Plassen en de Groene Jonker visvijvers worden gegraven. Ook worden op korte afstand visarrangementen aangeboden.

De indieners van de zienswijze moeten nu constateren dat er op korte afstand voor hun perceel horeca, parkeerplaatsen en visvijvers komen (“puur commercieel” recreatief gebruik in plaats van natuur). Er komt zelfs een rokerij om de zelf gevangen vis te roken. Er zal 24 uur per dag water worden gepompt en gefilterd. Met 300 dagen per jaar westenwind vrezende de indieners van de zienswijzen dat allemaal mee te beleven. Zij wijzen erop dat ook de hele straat tegen is. De bewoners

hebben gekozen voor de rust, in het bijzonder op zondag. De initiatiefnemers van de visvijver verwachten echter dat zondag de drukste dag wordt.

Volgens de indieners van de zienswijze is het ook niet mogelijk is om in veengrond de vijvers trapsgewijs uit te graven tot twee en een halve meter diep. De vissen zullen foerageren langs de randen van de vijvers, waardoor de kanten inzakken, zo stellen de indieners van de zienswijzen uit ervaring. Volgens de indieners van de zienswijze worden de vijvers muggenpoelen waarin de schapen verdrinken.

Gelet op de realiseringkosten zal naar hun mening geen sprake kunnen zijn van een kleinschalige recreatieve voorziening met lichte horeca.

Tot slot constateren de indieners van de zienswijze dat het bijbehorende gebouw (gelegen dicht bij hun woning) 7 meter hoog mag zijn, hoger dan elders in de omgeving wordt toegestaan.

#### **2.4 Zienswijze 4**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 25 juni 2018 nr. G18.0676)*

De indieners van de zienswijze stellen dat de initiatiefnemers geen ervaring hebben met het beheer van een commerciële visvijver. Mede gelet op het feit dat er in de omgeving ook al veel mogelijkheden zijn om te vissen, zijn zij van mening dat vooraf duidelijk moet zijn wat er gebeurt met het land en de vijvers als het bedrijf geen succes wordt. Zij suggereren een bankgarantie te eisen voor een periode van minimaal vijf jaar om aldus een bedrag beschikbaar te hebben waarmee eventueel herstel naar de oorspronkelijke situatie gefinancierd kan worden.

De indieners wijzen erop dat het bedrijf zal worden gevestigd op veengrond. Zij vragen zich af wat dat gelet op de omvang en de diepte van de vijvers zal doen met de grond. Gesteld wordt dat daarnaar geen onderzoek is gedaan door een gerenommeerd bedrijf en dat dat wel zeer wenselijk zou zijn om moerasvorming te voorkomen.

Tevens vragen zij zich af waar de af te graven grond naar toe gaat. Als de af te graven grond afgevoerd gaat worden, dan dient volgens de indieners van de zienswijze het transport zo geregeld te worden dat er geen schade aan de huidige wegen ontstaat, danwel dat deze schade hersteld wordt op kosten van de veroorzaker.

De indieners van de zienswijze constateren dat het gehele terrein omheind zal worden met een natuurlijke haag van 2 meter hoog. Wanneer begroeiing (bomen) gebruikt wordt als omheining, dan dient voorkomen te worden dat deze boven de 2 meter uitgroeit. Zij wijzen erop dat hun woning direct naast de geplande visvijver is gelegen. Zij vinden begroeiing onwenselijk en een belemmering van hun uitzicht. De door de gemeente gewenste vrije zichtlijnen in de Noordse Buurt zijn voor hunzelf en voor een groot aantal bewoners niet meer aan de orde wanneer dit plan doorgaat, zo stellen de indieners van de zienswijze.

Ten slotte voeren zij aan dat er geen overleg met de bewoners is geweest, laat staan dat er enige vorm van inspraak is geweest. De tuinbouwbedrijven zijn indertijd opgekocht met de belofte dat iedereen in een mooie, rustige en natuurlijke omgeving komt te wonen. De Noordse Buurt ligt tussen verschillende belangrijke natuurgebieden. Er komen veel fietsers en wandelaars door de Noordse Buurt. Wanneer het hier langzamerhand gaat veranderen in "een soort industrieterrein" zal deze recreatieve functie vervallen. Het toestaan van het vestigen van allerlei bedrijven staat naar de mening van de indieners van de zienswijze haaks op het beoogde natuurbeheer.

## 2.5 Zienswijze 5

*Samenvatting zienswijze (d.d. 1 juli 2018 nr. G18.0678)*

Indieners van de zienswijze stellen ook dat eigenaren geen ervaring hebben met het beheer van een commerciële visvijver. Daarom moet vooraf duidelijk zijn wat er gebeurt in het geval dat het bedrijf geen succes wordt. Zij vragen zich af of de gemeente de grond dan terugkoopt en weer terugbrengt in de oorspronkelijke staat. Er mag naar hun mening van de gemeente worden verwacht worden dat er een duidelijk plan ligt in het geval de onderneming niet slaagt.

Indieners van de zienswijzen vragen zich af waarop het verwachte aantal bezoekers van circa 5.200 is gebaseerd (oftewel volgens de toelichting bij het bestemmingsplan 100 bezoekers per week.). Naar hun mening zullen er in de zomer veel meer dan 100 bezoekers per week komen. Zij wijzen op de bij de toelichting gevoegde ecologische quickscan waarin wordt uitgegaan van ongeveer 230 bezoekers per maand in het laagseizoen tot maximaal 800 bezoekers per maand in juli en augustus.

Voorts vragen de indieners van de zienswijze zich af of het initiatief door middel van een ruimtelijke toets is onderzocht op de gevolgen voor de omgeving (zoals de verkeersaantrekkende werking) en een ruimtelijke belangenafweging is gemaakt zoals voorgeschreven in Inrichtingsvisie Noordse Buurt.

De indieners van de zienswijze constateren dat in de toelichting wordt vermeld dat nabij de entree naar de visvijvers een parkeervoorziening op eigen terrein is voorzien voor vooralsnog 30 parkeerplaatsen en mocht dat niet voldoende blijken dat dan op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is voor extra parkeerplaatsen. Zij lezen evenwel in de planregels ook: *"Het bevoegd gezag kan ..... toestaan dat minder parkeergelegenheid aanwezig is, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en aannemelijk is gemaakt dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte is voorzien."* Dat baart hen zorgen, omdat niet is aangegeven hoe deze andere wijze dan wordt ingevuld. In het ergste geval zou geparkeerd kunnen worden op de openbare weg aan de Ir. J. Nysinghweg. Dit geeft extra verkeersdruk op deze toch al smalle toegangsweg en zorgt voor een onveilige verkeerssituatie. Zij spreken de voorkeur uit voor een parkeerterrein aan het begin van en rechts van de Ir. J. Nysinghweg. Naar hun mening zou aan de planregels moeten worden toegevoegd dat nergens op de openbare weg geparkeerd mag worden. Parkeren moet goed geregeld zijn en geen overlast veroorzaken, hetgeen via een ruimtelijke toets aangetoond moet worden.

De indieners van de zienswijze vrezen voor geluid- en stankoverlast ten gevolge van de horeca en de visrokerij op het terrein. Meer bezoekers zullen - behalve voor meer verkeersoverlast - ook bijdragen aan meer geluid en stank. En dat is dan juist in de tijd van het jaar dat de bewoners van de Noordse Buurt in hun tuinen willen genieten van een rustige omgeving.

De indieners van de zienswijze willen een gedegen grondonderzoek door een gerenommeerd bedrijf. Zij vragen zich af wat de realisering van 8.000 m<sup>2</sup> natuurlijke (geen folie) vijver van ruim 2 meter diep op een perceel van 15.000 m<sup>2</sup> zal doen met de grond.

De indieners van de zienswijze constateren dat het gehele terrein omheind zal worden met een natuurlijke haag van 2 meter hoog. Wanneer daarvoor bomen worden gebruikt, dan dient naar hun mening voorkomen te worden dat deze boven de 2 meter uitgroeien. De door de gemeente gewenste vrije zichtlijnen in de Noordse Buurt zullen voor een groot aantal bewoners niet meer aan de orde zijn wanneer dit plan doorgaat, zo stellen de indieners van de zienswijze.

Verder lezen de indieners van de zienswijzen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden gerealiseerd tot een bouwhoogte van 10 meter. Zij vragen zich af wat daaronder wordt verstaan. Zolang dat niet duidelijk is, hebben zij bezwaar tegen een dergelijke maximale hoogte.

Ten slotte voeren zij aan dat er geen overleg met de bewoners is geweest, laat staan dat er enige vorm van inspraak is geweest. De tuinbouwbedrijven zijn ooit door de gemeente aangekocht met de belofte dat iedereen in een mooie, rustige en natuurlijke omgeving komt te wonen. De Noordse Buurt ligt tussen verschillende belangrijke natuurgebieden. Er komen veel fietsers en wandelaars door de Noordse Buurt. Wanneer het hier langzamerhand gaat veranderen in "een soort industrieterrein" zal deze recreatieve functie te niet worden gedaan. Het toestaan van het vestigen van allerlei bedrijven staat naar de hun mening haaks op het beoogde natuurbeheer.

## 2.6 Zienswijze 6

*Samenvatting zienswijze (d.d. 29 juni 2018 nr. G18.0686)*

Nagenoeg gelijk aan zienswijze 5.

De indiener van de zienswijze gaat dieper in op de water- en bodemaspecten. Hij wijst erop dat het graven van de vijvers zal leiden tot een aanzienlijke grondverplaatsing en dus ook zeer veel vrachtautobewegingen gedurende vele maanden. Hij vraagt zich af of de initiatiefnemers ook garant staan voor het herstel van de wegen (inclusief het zojuist gerenoveerde Noordse Kruis) en of de toegankelijkheid en de verkeersveiligheid van de Noordse Buurt gedurende deze periode is gewaarborgd. Indiener van de zienswijze vraagt ook aandacht voor de effecten van het vele vrachtverkeer op de nabijgelegen natuurgebieden en de dorpen Noorden en Woerdense Verlaat.

Verder wijst hij erop dat de vijvers gevuld zullen moeten worden met water. Indien dit water wordt onttrokken uit het gebied zal dit naar zijn mening kunnen leiden mogelijk tot een tijdelijke verlaging van de grond- en oppervlaktewaterstand. Watersuppletie vanuit de Kromme Mijdrecht zal zijns inziens tot verslechtering van de waterkwaliteit in de Noordse Buurt leiden. Tevens zullen er waterstromingen in het gebied optreden (al dan niet aan de oppervlakte zichtbaar). Hij vraagt zich af hoe deze effecten gemonitord en hoe negatieve effecten worden voorkomen.

De indiener van de zienswijze is ook bevreesd voor overlast van (on)gedierte. Vissers zullen visvoer en etenswaren laten slingeren, hetgeen ongedierte zal aantrekken. Het plan voorziet niet in maatregelen om deze overlast tegen te gaan. Hij stelt dat de vijvers worden voorzien van riet (halofytenfilters); dat zijn broedplaatsen voor muggen en 'meurzen' (kleine muggen die zeer veel overlast geven in de schemering bij windstil weer). Als in het plangebied riet aangeplant wordt, zal dat volgens de indiener van de zienswijze mogelijk ertoe leiden dat in een groot deel van de Noordse Buurt in de periode van half mei tot half juli het 's avonds buiten zitten of in de tuin werken onmogelijk wordt.

Tenslotte kaart de indiener van de zienswijze het aspect dierenwelzijn aan. In de vijvers zullen volwassen vissen worden uitgezet met het uitsluitende doel deze te laten vangen. Een deel van de vissen zal hierna teruggezet worden om nogmaals aan een haak uit het water getrokken te worden. Het andere deel van de vissen zal op amateuristische wijze gedood en geslacht worden. Hij vraagt zich af of de waterkwaliteit zodanig zal zijn dat de uitgezette vissen gezond blijven en voldoende voedsel tot zich kunnen nemen, dat het vangen van de vissen op een pijnloze manier plaatsvindt en

dat het eventuele doden en slachten van de vissen op een gecontroleerde en diervriendelijke manier plaatsvindt.

### **2.7 Zienswijze 7**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 22 juni 2018 nr. G18.0703)*

Gelijk aan zienswijze 5.

### **2.8 Zienswijze 8**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 22 juni 2018 nr. G18.0704)*

Gelijk aan zienswijze 5.

### **2.9 Zienswijze 9**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 22 juni 2018 nr. G18.0705)*

Gelijk aan zienswijze 5.

De indiener van de zienswijze vraagt ook info over prijzen van de grond in de Noordse Buurt.

Verder stelt hij dat er voldoende visgelegenheden in de buurt is.

### **2.10 Zienswijze 10**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 29 juni 2018 nr. G18.0709)*

Nagenoeg gelijk aan zienswijze 5.

De indiener van de zienswijze constateert verder nog dat er gebruik zal worden gemaakt van een pomp om alle liters water rond te pompen. Hij maakt zich zorgen over de geluidsoverlast van deze pomp. Hij vraagt om nader onderzoek dan wel geluidbeperkende maatregelen.

De indiener van de zienswijze vraagt verder waarop de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen (respectievelijk 4 en 7 meter) zijn gebaseerd. Ook vraagt hij zich af hoe nadere eisen kunnen worden gesteld in relatie tot de woonsituatie, terwijl in het gebouw niet mag worden gewoond.

De indiener van de zienswijze wijst er verder op dat de Noordse Buurt geheel is omsloten door beschermde natuurgebieden. Het lijkt hem logisch om in de Noordse Buurt voornamelijk gevarieerde natuur te ontwikkelen ten behoeve van een betere aansluiting op de omringende beschermde natuurgebieden. Volgens de indiener was de transformatie naar een natuurgebied indertijd reden om subsidie te verlenen voor het tuinbouwsaneringsproject. Tijdens een recente brainstormavond met de bewoners van de Noordse Buurt kwam naar voren dat de bewoners graag een gevarieerde natuurlijke omgeving zonder commerciële activiteiten (drukke/toerisme) willen.

De indiener vraagt zich ook af hoe wordt omgegaan met natuurlijke hulpbronnen (in relatie tot aanvulling van watertekorten, de verwerking van visafval en verontreiniging en hinder).

Tenslotte is de indiener van de zienswijze van mening dat de horecaverunning dient te vervallen na het stoppen van de exploitatie van de visvijver.

**2.11 Zienswijze 11***Samenvatting zienswijze (d.d. 21 juni 2018 nr. G18.0715)*

Gelijk aan zienswijze 10.

**2.12 Zienswijze 12***Samenvatting zienswijze (d.d. 22 juni 2018 nr. G18.0716)*

Gelijk aan zienswijze 5.

**2.13 Zienswijze 13***Samenvatting zienswijze (d.d. 2 juli 2018 nr. G18.0717)*

De indiener van de zienswijze wijst erop dat hij sinds medio 2017 woont aan Ir. J. Nysinghweg 7. Hij heeft die woning gekocht in de wetenschap dat de kassen die op dat moment rondom het huis stonden, afgebroken zouden worden om ruimte te maken voor natuur. Tot zijn grote verbazing en teleurstelling lijkt daar nog geen jaar later verandering te komen. Nu is hem gebleken dat het voormalig glastuinbouwgebied moet transformeren in een gebied waar de functies 'agraris', 'natuur' en 'recreatie' complementair aan elkaar zijn. Het doel van het (ontwerp)bestemmingsplan is extensieve dagrecreatie. Op het moment dat de visvijver met horeca operationeel zal worden, zullen gemiddeld zo'n 100 bezoekers per week verwacht worden. Dit is naar het oordeel van de indiener intensieve dagrecreatie (en dus geen extensieve recreatie). Tevens zou de indiener graag zien dat in ieder geval de zondagsrust zal blijven bestaan.

De indiener van de zienswijze plaatst verder vraagtekens bij de schatting van 5.200 bezoekers per jaar. Vissen is een buitensport die met zich meebrengt dat er voornamelijk tijdens goede weersomstandigheden en vakantie/weekend of geschikte jaargetijden gevist zal worden. De schatting van een constante stroom van 100 bezoekers per week is daarmee volgens de indiener van de zienswijze niet alleen optimistisch maar tevens onrealistisch.

Er zal sprake zijn van een verveelvoudiging van het verkeer dat op dit moment het rustige gebied doorkruist. Tevens zullen de vissers hun sport voornamelijk op geconcentreerde dagdelen beoefenen, namelijk erg vroeg in de ochtend, later op de avond en in het weekend hetgeen op die tijdstippen de intensiteit van het verkeer doet toenemen. De vissport wordt ook gedurende langere tijd (uren) beoefend. Hierdoor zal het aantal geparkeerde voertuigen groot zijn omdat deze langere tijd blijven staan. Een minimum van 30 parkeerplaatsen vol met geparkeerde voertuigen "vervuilt" het natuurlijke aanzicht waarvoor de indiener van de zienswijze heeft gekozen.

Vervolgens wordt volgens de indiener gesuggereerd dat de recreatieve voorziening landschappelijk wordt ingepast en dat daarmee wordt voldaan aan de wens om in het centrale binnengebied een afwisselend open en besloten landschap te realiseren. De indiener van de zienswijze ziet in niet hoe het bepaalde in artikel 3.2.1, onder c, van het ontwerpbestemmingsplan (maximale bouwhoogte 7 meter) bijdraagt aan de landschappelijke inpassing. In de omtrek is geen enkel bouwwerk 7 meter hoog. Een hoogte die wel wordt toegelaten in het voorliggende (ontwerp)plan. Het toelaten van een dergelijke hoogte heeft zijns inziens grote horizonvervuiling tot gevolg.

Ten aanzien van de horecavoorziening en de rokerij wijst de indiener van de zienswijze erop dat het roken van vis een eigen geur met zich meebrengt die penetranter is dan die van een "gewone" barbecue. Tevens voorziet hij overlast op het moment dat er alcoholische dranken voor directe consumptie ter plaatse worden aangeboden.

De indiener verzoekt - in het geval de visvijvers c.a. toch worden gerealiseerd - voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen en toegankelijkheid voor grote hoeveelheden verkeer, de toegestane bouwhoogte en de intensiteit van horeca. Dan wel andere eisen te stellen ten behoeve van het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersintensiteit en de woonsituatie zodat 'natuur' en 'recreatie' ook echt complementair aan elkaar zijn en blijven.

#### **2.14 Zienswijze 14**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 22 juni 2018 nr. G18.0718)*

Gelijk aan zienswijze 5

#### **2.15 Zienswijze 15**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 29 juni 2018 nr. G18.0719)*

Gelijk aan zienswijze 5

#### **2.16 Zienswijze 16**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 29 juni 2018 nr. G180720)*

Nagenoeg gelijk aan zienswijze 10

De indiener van de zienswijze gaat uitgebreider in op de parkeersituatie. Verzocht word om een "vestigingsplaatsonderzoek" om meer duidelijkheid te krijgen over de bezoekersaantallen teneinde te voorkomen dat het aantal bezoekers met auto toch groter blijkt te zijn dan het aantal parkeerplaatsen. Voorkomen dient te worden dat toch op de openbare weg wordt geparkeerd; handhaving van een "wegsleepregeling" zal helpen. De indiener van de zienswijze stelt voor om op eigen terrein meer dan 30 parkeerplaatsen aan te leggen of bij de "voormalige Joop van Veen locatie" aan het begin van de Noordse Buurt een grote algemene parkeerplaats aan te leggen. Dit zal voor wandelaars/fietsers ook uitnodigend zijn de auto daar te stallen om vervolgens een rondje Noordse Buurt te lopen/fietsen. Aldus kan parkeeroverlast worden voorkomen.

#### **2.17 Zienswijze 17**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 29 juni 2018 nr. G18.0721)*

Gelijk aan zienswijze 5

#### **2.18 Zienswijze 18**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 2 juli 2018 nr. G18.0726)*

Gelijk aan zienswijze 5

De indiener van de zienswijze vraagt ook aandacht voor kwelvorming vanuit de Nieuwkoopse Plassen.

### **2.19 Zienswijze 19**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 3 juli 2018 nr. G18.0729)*

Gelijk aan zienswijze 5

### **2.20 Zienswijze 20**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 3 juli 2018 nr. G18.0730)*

Gelijk aan zienswijze 5

### **2.21 Zienswijze 21**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 4 juli 2018 nr. G18.0731)*

Gelijk aan zienswijze 5

### **2.22 Zienswijze 22 (Dorpsraad De Koet, bestuur en werkgroep Noordse Buurt)**

*Samenvatting zienswijze (d.d. 3 juli 2018 nr. G18.0732)*

Nagenoeg gelijk aan zienswijze 5/10

De Dorpsraad gaat uitdrukkelijk in op de volgende aspecten.

#### Bezoekersaantallen:

De Dorpsraad constateert dat wordt gesproken van ca. 5.200 bezoekers per jaar (oftewel gemiddeld 100 bezoekers per week). In de bij de toelichting gevoegde ecologische quickscan wordt echter uitgegaan van circa 230 bezoekers per maand in het laagseizoen tot maximaal 800 bezoekers per maand in juli en augustus. De Dorpsraad vraagt zich af waarop deze aantallen zijn gebaseerd en zou graag de desbetreffende rapportages ter beschikking krijgen.

#### Parkeeroverlast:

Het lijkt de Dorpsraad - gelet op de in voorgaande genoemde bezoekersaantallen - onwaarschijnlijk dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Er wordt op gewezen dat in de inrichtingsvisie Noordse Buurt d.d. 12 april 2016 wordt gesteld dat elk initiatief via een ruimtelijke toets onderzocht moet worden op de gevolgen voor de omgeving, zoals de verkeersaantrekkende werking. De Dorpsraad zou graag deze rapportage ontvangen. Ook baart het de Dorpsraad zorgen dat in artikel 6.3.2 van de planregels staat dat kan worden afgeweken van het minimale aantal parkeerplaatsen (30), mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en aannemelijk is gemaakt dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte is voorzien. De Dorpsraad vraagt zich af op welke andere wijze het plan zou kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte. Parkeren op de openbare weg (Ir J. Nysinghweg) komt hiervoor naar hun mening absoluut niet in aanmerking omdat hierdoor onveilige verkeerssituaties zullen ontstaan. Parkeren moet daarom goed geregeld zijn en geen overlast veroorzaken.

#### Geluid- en stankoverlast:

Naar de mening van de Dorpsraad zal de horeca (geluid) en visrokerij (stank) extra overlast veroorzaken voor omwonenden. In het bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze toegelicht hoe

de exploitanten deze overlast voor de bewoners willen voorkomen.

#### Omheining en maximale bouwhoogte:

De Dorpsraad stelt dat door de omheining van het gehele terrein door een natuurlijke haag van 2 meter hoog de ooit door de gemeente vastgestelde vrije zichtlijnen zullen verdwijnen. Gewezen wordt op de door de provincie terzake geformuleerde richtlijnen.

Ook wil de Dorpsraad meer informatie over de maximale hoogtes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tevens plaatst de Dorpsraad vraagtekens bij de in de planregels opgenomen bevoegdheid nadere eisen te stellen in relatie tot de woonsituatie; het gebouw mag immers niet bewoond worden.

#### Grondonderzoek en gebruik natuurlijke bronnen:

De Dorpsraad stelt dat op geen enkele wijze toegelicht wordt wat de mogelijke gevolgen zijn voor de grond bij het realiseren van 8.000 m<sup>2</sup> water van ruim 2 meter diep op een perceel van 15.000 m<sup>2</sup>. Ook wijst de Dorpsraad erop dat in de plantoelichting wordt gesteld dat bij een tekort aan water grondwater wordt opgepompt uit een nog aan te leggen put. Er wordt evenwel in de toelichting ook gesteld dat er geen sprake zal zijn van gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

#### Omgeven door beschermde natuurgebieden

De Dorpsraad wijst erop dat de Noordse Buurt geheel is omsloten door beschermde natuurgebieden, waaronder drie Natura 2000 gebieden. Daarom lijkt het de Dorpsraad logisch om in de Noordse Buurt voornamelijk gevarieerde natuur te ontwikkelen, waardoor het beter aansluit op de omgeving en dus de beschermde natuurgebieden. De transformatie naar een natuurgebied was destijds voor de provincie reden om subsidie te verlenen voor het tuinbouwsaneringsproject.

#### Inspraak

De Dorpsraad stelt dat de bewoners van de Noordse Buurt in een recente brainstormbijeenkomst hebben aangegeven dat zij graag een gevarieerde, natuurlijke omgeving willen zonder drukke commerciële activiteiten. De tuinbouwbedrijven zijn indertijd opgekocht met de belofte dat iedereen in een mooie, rustige en natuurlijke omgeving zou komen te wonen. Het gebied zou aantrekkelijk worden voor fietsers en wandelaars. De Dorpsraad betwijfelt of de beoogde visvijvers passen binnen de wensen van de bewoners. Dit is ook nooit met de bewoners van de Noordse Buurt besproken.

### **3. Beantwoording zienswijzen (per onderwerp)**

#### **3.1 Gemeentelijk beleid**

Het plangebied maakt deel uit van het gebied Noordse Buurt. De Noordse Buurt was een dichtbebouwd glastuinbouwgebied met veel kleinschalige, verouderde bedrijven. Door de ligging tussen diverse natuur- en recreatiegebieden, een complexe waterhuishouding en beperkte infrastructuur is een duurzame groei van de aanwezige glastuinbouwbedrijven op termijn niet mogelijk gebleken. De gemeente is dan ook een aantal jaren geleden begonnen met de transformatie van het gebied door middel van de aankoop van de glastuinbouwbedrijven. Het overgrote deel van de kassen c.a. is inmiddels gesloopt.

De gemeenteraad heeft in 2009 het bestemmingsplan "Noordse Buurt" vastgesteld. Daarin heeft de Noordse Buurt overwegend de bestemming 'Natuur' gekregen. Het bestemmingsplan "Noordse

Buurt" bood aldus ook reeds enige ruimte voor andere functies aangezien de gronden met de bestemming "Natuur" ook zijn bestemd voor extensief agrarisch medegebruik, extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik (zie artikel 3.1 van genoemd bestemmingsplan). In 2012 heeft de gemeenteraad besloten om de herinrichting van de Noordse Buurt niet enkel te beperken tot natuur, maar om ook andere functies toe te staan.

De gemeenteraad heeft vervolgens op 19 september 2013 de "Uitgangspuntennotitie Noordse Buurt" vastgesteld, waarin ook werd voorzien in agrarisch gebruik en recreatie. In 2015 volgde een eveneens door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie en op 26 mei 2016 heeft de gemeenteraad vervolgens de inrichtingsvisie "Nieuwe toekomst voor de Noordse Buurt" vastgesteld.

De uitgangspuntennotitie 2013, alsmede de startnotitie 2015 en de inrichtingsvisie 2016 vermelden als doelstelling onder meer het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden en het inpassen van het gebied in het polderlandschap door middel van herstructurering van de glastuinbouw, het beëindigen wateronttrekking uit de Nieuwkoopse Plassen en het tegengaan van de bodemdaling.

De inrichtingsvisie is opgesteld in samenwerking met een begeleidingscommissie bestaande uit een aantal bewoners en leden van Dorpsraad De Koet. Tijdens het opstellen van de inrichtingsvisie is destijds ook gekeken in hoeverre de visvijvers binnen deze kaders zouden passen.

Met de sanering van het grootste deel van de glastuinbouw zijn de oorspronkelijke beleidsdoelen inmiddels grotendeels bereikt. Aanvullend hierop wil de gemeente de ontwikkelingsmogelijkheden verruimen voor de bestemmingen natuur, recreatie en (extensief) agrarisch gebruik. Initiatiefnemers zijn uitgenodigd hun plannen voor te leggen aan het gemeentebestuur. De initiatieven dienen meerwaarde hebben voor de Noordse Buurt als geheel.

Een van de initiatieven betreft de realisering van visvijvers met een aantal bijbehorende voorzieningen op een perceel van circa 1.50 ha op de hoek Ir. J. Nysingheweg/Veenweg. Dit initiatief is beoordeeld op de criteria:

- "ambitie" (meerwaarde voor de Noordse Buurt en omgeving);
- "goede ruimtelijke ordening" (toetsing aan de inrichtingsvisie en beoordeling op aspecten zoals verkeersaantrekkende werking/parkeren, beschikbaarheid grond, waterpeil/-kwantiteit/-kwaliteit, termijn realisering e.d.);
- "financieel-economische haalbaarheid" (overeenstemming gronduitgifte, grondprijs e.d.).

Het college van burgemeester en wethouders heeft na beoordeling op bovengenoemde aspecten bij besluit van 20 december 2016 besloten om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat de realisering van een extensieve recreatieve voorziening als visvijvers past in de sinds 2012 voor de Noordse Buurt ingezette beleidslijn.

### 3.2 Behoeft

De visvijvers worden vooral ingericht voor het vissen op forel en zalmforel, vissoorten die niet voorkomen in de plassen rondom Nieuwkoop. Voorts kan er worden gevist op steur, karper, zeelt en meerval. Gemikt wordt op een brede doelgroep van beginnende tot meer gevorderde vissers. Een doelgroep die ruimer is dan de vissers op de plassen. Ook is de kans op vangst in de visvijvers groter dan op de plassen, hetgeen voor delen van de doelgroep aantrekkelijk is.

Er zijn op dit moment in Nederland ongeveer 50 visvijvers in Nederland; daarvan zijn er slechts vijf in het westen des lands gelegen. De markt is groeiende. Het is de bedoeling van de initiatiefnemers om zich door een uitgebreid en gevarieerd aanbod van verschillende soorten en maten vijvers te

onderscheiden van andere vijvers, met name door een aantal vijvers ook attractief te maken voor meer ervaren vissers.

Er is geen reden om te twijfelen aan de haalbaarheid en levensvatbaarheid van het initiatief.

### 3.3 Locatie

- *afstand tot woningen*

De beoogde locatie grenst direct aan de (woon)percelen Veenweg 2, Veenweg 4 en Veenweg 6. Voorts is de entree van de visvijvers gelegen nabij het (woon)perceel Ir. J. Nysinghweg 3 (op circa 30 meter afstand). De afstanden tussen de locatie voor de visvijvers c.a. en de (woon)percelen van de inwoners van de zienswijzen in de Noordse Buurt varieert voorts van circa 30 meter (Ir. J. Nysinghweg 5) tot circa 600 meter (Floraweg 55). Met name voor de direct aangrenzende woonpercelen en de op korte afstand gelegen woonpercelen is de afscherming c.q. inpassing van de visvijvers c.a. van belang. Daarop wordt verder onder 3.4 ingegaan.

- *ontsluiting*

De ontsluiting van de visvijvers c.a. is gesitueerd aan de Ir. J. Nysinghweg. Dit is conform de door de gemeenteraad vastgestelde Inrichtingsvisie "Nieuwe toekomst voor de Noordse Buurt". Daarin wordt voor wat betreft de bereikbaarheid geconcludeerd dat verkeersaantrekkende initiatieven geconcentreerd dienen te worden aan de Ir. J. Nysinghweg. De ontsluiting van de visvijvers c.a. ligt in de nabijheid van de entree van de Noordse Buurt. Aan de hand van de richtlijnen van de CROW (voorheen: Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegbouw en de Verkeerstechniek) wordt voor de entree van de Noordse Buurt een maximum toelaatbare intensiteit van 2000 motorvoertuigbewegingen per etmaal acceptabel geacht; de weg is daar relatief breed. Voor de overige wegen binnen de Noordse Buurt wordt een maximaal toelaatbare verkeersintensiteit van 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal geadviseerd. Onderstaand onder 3.5 wordt ingegaan op het verwachte aantal bezoekers. Gelet op het verwachte aantal bezoekers van de visvijvers zullen genoemde acceptabel geachte aantal motorvoertuigbewegingen niet worden overschreden ten gevolge van de realisering van de visvijvers c.a.

Opgemerkt kan worden dat in overleg met de bewoners van de woning aan de Ir. J. Nysinghweg 3 die direct tegenover de beoogde entree van de visvijvers c.a. is gelegen, de entree (en het daar beoogde parkeerterrein) enigszins in noordelijke richting zijn verschoven zodat de entree van de visvijvers c.a. niet direct tegenover de entree van de bedoelde woning zal worden gesitueerd.

- *ligging tussen natuurgebieden*

Het onderhavige plangebied ligt in het gebied van de Noordse Buurt. In het voorgaande is onder 1 ingegaan op het gemeentelijke beleid met betrekking tot de Noordse Buurt. Daar is vermeld dat door de gemeente reeds vele jaren wordt beoogd de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied te verruimen in de richting van natuur, recreatie en (extensief) agrarisch gebruik. De Noordse Buurt wordt aan de noordzijde en westzijde begrensd door gebieden die in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop" een primair agrarische bestemming hebben. Direct grenzend aan de zuidoostzijde van de Noordse Buurt liggen gronden met de bestemmingen "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en "Agrarisch met waarden" (eveneens ingevolge het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop"). Uitsluitend ten zuidwesten en noordoosten van de Noordse Buurt liggen direct aangrenzend gronden met een natuurbestemming (ingevolge het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop") en een beoogde natuurbestemming (bestemmingsplangebied "Buitengebied West" van de gemeente De Ronde Venen). Het natuurgebied "De Groene Jonker" ligt op circa 1 kilometer ten

noordwesten van de Noordse Buurt. Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van de Noordse Buurt en daarmee ook in de nabijheid van het onderhavige plangebied natuurgebieden zijn gelegen, maar eveneens gebieden met een agrarische bestemming en een recreatieve bestemming. Met de vaststelling van de eerdergenoemde Inrichtingsvisie is gekozen voor een herontwikkeling van de Noordse Buurt die mede is afgestemd op de omgeving.

### 3.4 Landschappelijke inpassing en afscherming

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 2 meter (zie artikel 3.2.2, onder a). Verder is bepaald dat gebruik van de gronden overeenkomstig de (recreatie)bestemming niet is toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van een door gemeente akkoord bevonden landschappelijke inpassing (zie artikel 6.1. onder a). Hiervan kan worden afgeweken mits verzekerd is dat binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een door de gemeente akkoord bevonden landschappelijke inpassing (zie artikel 6.2). Aldus biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid en de garantie dat een adequate afscherming en inpassing wordt gerealiseerd.

Het is de bedoeling van de initiatiefnemers om het terrein van de visvijvers af te schermen met een hekwerk met een hoogte van maximaal 2 meter (zoals toegestaan op grond van het bestemmingsplan) in combinatie met de aanplant van / inkleding met hortensia's en ligusters. De afscherming is bedoeld om onbevoegden te weren. De beplanting kan in overleg met de direct omwonenden worden gehouden op de door de omwonenden gewenste maximale hoogte. Dit is ook onderdeel van de verdere uitwerking in het kader van de landschappelijke inpassing.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.2.1, onder c, van het ontwerpbestemmingsplan mag de goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan 4 meter respectievelijk 7 meter, hetgeen door indieners van zienswijzen te hoog wordt geacht. Voorgesteld wordt in zoverre aan dit onderdeel van de zienswijzen tegemoet te komen dat het bepaalde wordt gewijzigd in: "*de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter*". Daaraan kan worden toegevoegd dat in het vigerende bestemmingsplan "Noordse Buurt de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen op de percelen in de Noordse Buurt met de bestemming "Wonen" is bepaald op respectievelijk 6 meter en 9 meter (en dus hoger dan in het voorliggende bestemmingsplan voor wat betreft het terrein van de visvijvers c.a. wordt toegestaan).

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter (zie artikel 3.2.2, onder b). Dit betreft de maximale hoogte van bouwwerken die niet kunnen aangemerkt al voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimtes. Dit gaat dus bijvoorbeeld over reclame-uitingen. Een aantal indieners van zienswijzen leest in de planregels dat dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden gerealiseerd tot een bouwhoogte van 10 meter; zij hebben daar bezwaar tegen. Opgemerkt kan worden dat een hoogte van 10 meter niet "bij recht" kan worden toegestaan, maar slechts door middel van een afwijkingsbesluit. Een dergelijke regeling is overigens ook opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan "Noordse Buurt" (2009).

### 3.5 Overlast

- *aantal bezoekers*

De schatting van het aantal bezoekers (in casu 5200 per jaar) is gebaseerd op ervaringen bij vergelijkbare visvijvers van een vergelijkbare omvang elders in het land. Dit betekent gemiddeld

100 bezoekers per week (oftewel 400 per maand). Deze bezoekers komen niet allemaal afzonderlijk per auto naar de visvijvers. Uiteraard kan het aantal bezoekers per week en maand over het jaar fluctueren. Daarbij is het ook zo dat het overgrote deel der vissers het gehele jaar doorvist. Het is ook zo dat een hogere watertemperatuur de kans op visvangst kan beperken (afhankelijk van de vissoort) en dat dit het bezoekersaantal op hete zomerdagen zal kunnen beperken. De fluctuaties waarvan in de ecologische quickscan wordt uitgegaan van circa 230 bezoekers per maand in het laagseizoen tot maximaal 800 bezoekers per maand in juli en augustus, zijn dan ook erg ruim geschat. De aannames voor wat betreft het aantal bezoekers komen aannemelijk voor. Hieraan kan worden toegevoegd dat de beperkte omvang van visvijvers en de beperkte oeverlengtes op zich al een bovengrens aan het aantal bezoekers met zich meebrengen.

- *commercieel*

Het feit dat initiatiefnemers ook het maken van winst als oogmerk hebben, is niet relevant voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het project uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

- *horeca*

De gronden kunnen ten dienste van dagrecreatie (beperkt tot de bedrijfsmatige exploitatie van visvijvers) ook gebruikt worden voor ondersteunende horeca (al dan niet met ongebouwd (gevel)terras): zie artikel 3.1 onder a jo. b, sub 2. Ondersteunende horeca is omschreven als: *“gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair gericht op het verstrekken van consumptieve goederen, maar slechts ter ondersteuning is van de hoofdactiviteit (visvijvers). Deze consumptieve gelegenheid richt zich op het verstrekken van kleine eetwaren voor directe consumptie ter plaatse met daarnaast het afzonderlijk verstrekken van (alcoholische) dranken voor directe consumptie ter plaatse.”*; zie artikel 1.15. Een ongebouwd (gevel)terras is omschreven als: *“een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecavoorziening, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.”*; zie artikel 1.16.

Er mag (totaal) niet meer dan 150 m<sup>2</sup> worden bebouwd (zie artikel 3.2.1 onder b). Dit omvat behalve bebouwing voor de ondersteunende horeca ook de bebouwing voor de ondersteunende detailhandel. Er kan worden geconcludeerd dat de bebouwingsmogelijkheden voor deze ondersteunende voorzieningen zeer beperkt zijn.

Voor wat betreft het gebruik kan worden opgemerkt dat een drank- en horecaverunning zal zijn vereist. Op grond van de Algemene plaatselijke verordening heeft de burgemeester de bevoegdheid om in bijzondere situaties het instrument van de horeca-exploatievergunning in te zetten waarmee zo nodig voorschriften kunnen worden gegeven met het doel de horecavoorziening kleinschalig te houden en op grond waarvan zo nodig handhavend kan worden opgetreden. Verder zal een melding op grond van het zogeheten Activiteitenbesluit nodig zijn waaruit voortvloeit dat de inrichting aan algemene eisen is gebonden.

- *rokerij*

Vissers kunnen desgewenst hun gevangen vissen inruilen tegen gerookte (andere) exemplaren. Het roken zal kleinschalig plaatsvinden in een rookkast met als afmetingen: 2 meter x 0.60 meter x 0.60 meter. Het roken gebeurt in de afgesloten kast; de rook blijft in de kast. Uitsluitend aan het einde van het rookproces wordt de kast opgezet om de gebruikte rook te laten ontsnappen. Deze rook vervliegt snel en zal geen noemenswaardige stank veroorzaken voor de omgeving.

- *pompen*

Pompen zullen worden gebruikt om grondwater op te pompen. Er zullen ook zuurstofpompen komen om het water in de visvijvers een optimale kwaliteit te geven. Ook zal het water worden rondgepompt om een constante watertemperatuur te houden. Dit alles zal een nauwelijks waarneembare circulatie in de vijvers veroorzaken. De pompen zullen worden ingegraven en/of omkast en zullen slechts in zeer geringe mate geluid veroorzaken. Het geluid van de pompen zal buiten het terrein van de visvijvers niet waarneembaar zijn.

- *ongedierte / insecten*

Er is in de Noordse Buurt ten gevolge van de aanwezigheid van stilstaand water ook nu reeds sprake van aanwezigheid van enige mate van ongedierte en insecten (bijvoorbeeld meurzen). De visvijvers zullen daar niet of nauwelijks iets aan toevoegen. Zoals in het voorgaande is vermeld zal het water in de vijvers in geringe mate circuleren en is daarom minder aantrekkelijk van muggen en dergelijke. Verder is het zo dat larven een bron van voedsel zijn voor de vissen. Bovendien schuilen meurzen bij voorkeur in riet; er zal gebruik worden gemaakt van een andere helofytenfilter.

Het afval dat bij het slachten van de vis ontstaat, wordt direct ingevroren en periodiek afgevoerd. De schoonmaakplaats wordt dagelijks gereinigd. Dit zal geen stank veroorzaken. Ook zal een deel van het afval direct worden afgevoerd via het riool.

- *verstoring (zondags)rust*

De vijvers zullen woensdag-zondag open zijn. Er kan worden gevisd in "shifts" van 8-12 uur en 13-17 uur. In de zomermaanden zal er ook incidenteel een avondopenstelling zijn (17-21 uur). In de wintermaanden zal er sprake zijn van aangepaste openingstijden. De activiteiten zullen plaatsvinden op het eigen terrein van de visvijvers. Verder kan worden opgemerkt dat dit een bij uitstek rustige vorm van dagrecreatie betreft. Er is dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare verstoring van de rust in de Noordse Buurt.

### 3.6 Parkeren

In de planregels is bepaald dat dient te worden voorzien in een toereikend aantal parkeerplaatsen met een minimum van 30 parkeerplaatsen (zie artikel 5.2.1). Zo nodig is er op eigen terrein ruimte voor extra parkeerplaatsen. Op grond van het bepaalde in artikel 5.2.2 ("Afwijken van parkeerbeleid") kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 (dus in de zin dat minder dan 30 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd) mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en aannemelijk is gemaakt dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte is voorzien. De gemeente is het met de indieners van de zienswijzen eens dat het niet wenselijk is dat bezoekers van de visvijvers zullen parkeren langs de Ir. J. Nysinghweg. Daarom dient in de planregels duidelijk te worden geregeld dat uitsluitend parkeren op eigen terrein acceptabel is en dat daar (structureel) een toereikend aantal parkeerplaatsen dient te worden gerealiseerd. Om die reden wordt voorgesteld aan de zienswijzen tegemoet te komen door het bestemmingsplan vast te stellen onder weglating van het bepaalde in artikel 5.2.2.

Daaraan kan worden toegevoegd dat er (incidenteel) in geval van "pieksituaties" kan worden afgeweken naar het parkeerterrein bij de entree van de Noordse Buurt.

### 3.7 Water

Verwezen kan worden naar de als bijlage 1 aan de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan toegevoegde "Watertoets Noordse Buurt" (d.d. 26 juni 2017). Hieruit blijkt dat er uit een oogpunt van waterhuishouding, hemelwaterafvoer, bodemopbouw en geohydrologie e.d. geen bezwaren

bestaan tegen de realisering van de visvijvers c.a. Er wordt tevens een aantal aanbevelingen gedaan; het bestemmingsplan zal niet in de weg staan aan het tegemoetkomen aan deze aanbevelingen.

Er kan ook op worden gewezen dat er voor wat betreft het gehele gebied regelmatig overleg plaatsvindt met Waternet/Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over het aspect "water". Het waterschap heeft in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening laten weten geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan.

### *3.8 Bodem/grond*

In 2013 hebben ter plaatse van het plangebied enkele bodemonderzoeken plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat er op het perceel Veenweg 2 sprake is van enige verontreiniging. Ook ter plekke van het perceel Veenweg 4 zijn enkele verontreinigingen vastgesteld. Het Bodem Informatie Punt Omgevingsdienst West-Holland geeft voor de percelen Veenweg 2 en 4 aan dat deze 'niet ernstig, licht tot matig verontreinigd' zijn. Er wordt aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Mocht blijken dat bodemsanering noodzakelijk is, dan wordt - in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning - in overleg met het bevoegd gezag bekeken op welke wijze de sanering plaats kan vinden. De daadwerkelijke uitvoering van de sanering vindt dan plaats voorafgaand aan de realisering van de beoogde recreatieve voorziening. Dit komt voor rekening van de initiatiefnemers.

Verder kan worden aangenomen dat tenminste een groot deel van de grond die vrijkomt bij het uitgraven van de vijvers ook weer in het plangebied of in de directe omgeving zal kunnen worden hergebruikt. Er zullen dus ook grondtransporten plaatsvinden in de Noordse Buurt. Dit is ook nu reeds het geval.

### *3.9 Dierenwelzijn*

De (sport)visserij is regelmatig onderwerp van discussie vanwege vermeend dierenleed. De hengelsport is door de Rijksoverheid in de Visserijwet geregeld. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente geen nadere regels ten aanzien van de hengelsport kan stellen (bijvoorbeeld in het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan). Er kan wel op worden gewezen dat de (amateur)vissers/bezoekers uitleg zullen krijgen over diervriendelijk handelen.

### *3.10 Contact met gemeente en initiatiefnemers / inspraak*

Initiatiefnemers hebben contact opgenomen met de direct omwonenden (i.c. de eigenaren danwel bewoners van de percelen Ir Nysinghweg 3, Veenweg 2 en Veenweg 4). De initiatiefnemers zijn ook steeds aanwezig geweest bij de van gemeentewege georganiseerde bijeenkomsten betreffende de (ontwikkelingen in de) Noordse Buurt voor het toelichten van hun initiatief en het beantwoorden van vragen. Tevens zijn de omwonenden persoonlijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen (van welke mogelijkheid dus velen gebruik hebben gemaakt). Tevens zijn de contactgegevens van de initiatiefnemers bekend gemaakt zodat bewoners voor vragen of afstemming direct contact met de initiatiefnemers konden opnemen. Bij de start van de realisering zal er intensiever contact zijn met omwonenden.

In meer algemene zin kan ook nog worden opgemerkt dat ervoor is gekozen om de bewoners van de Noordse Buurt via Dorpsraad De Koet te betrekken bij de ontwikkelingen. Daarnaast worden de bewoners geïnformeerd via nieuwsbrieven, bewonersbrieven, informatieavonden en de gemeentelijke website.

Overigens kan nog worden opgemerkt dat in overeenkomsten die zijn afgesloten met een aantal indieners van zienswijzen betreffende de verkoop van hun grond aan de gemeente is vermeld dat de verkoper ermee bekend is dat de in het bestemmingsplan Noordse Buurt voorziene (natuur)bestemmingen mogelijk niet worden gerealiseerd.

### *3.11 Exploitatierisico*

Een ondernemer zal niet iets starten met een hoog ondernemingsrisico hij is uit op een succesvolle onderneming. De gemeente heeft een beperkte toets gedaan op de financieel-economische haalbaarheid. Voor de volledigheid kan er in dit verband op worden gewezen dat in de verkoopovereenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente is bepaald dat initiatiefnemers gehouden zijn een voorgenomen verkoop van het verkochte of een deel daarvan bij gemeente te melden alvorens zij deze aan een derde aanbieden teneinde de gemeente in staat te stellen desgewenst een bod tot aankoop te doen. Oftewel, de gemeente heeft een recht van eerste terugkoop. Aldus kunnen zo nodig ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.

## **4 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan**

### *4.1 Wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen*

- Het bepaalde in artikel 3.2.1, onder c (bestemming "Recreatie", "bouwregels") van de planregels wordt gewijzigd in:  
"de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter".
- Het bepaalde in artikel 5.2.2 ("Afwijken van parkeerbeleid") van de planregels wordt geschrapt.

### *4.2 Ambtshalve wijzigingen*

#### *4.2.1 Verbeelding en regels*

Er is geen aanleiding om bij de vaststelling ambtshalve de verbeelding en regels (zoals in ontwerp ter inzage gelegd) te wijzigen.

#### *4.2.2 Toelichting*

Paragraaf 6.2 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" is aangevuld met de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en luidt nu als volgt:

---

### **Toelichting**

## **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.2.1. Overleg**

*Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet), de Veiligheidsregio Hollands Midden en de aan de Noordse Buurt grenzende gemeente De Ronde Venen.*

Provincie Zuid-Holland (email d.d.17 mei 2018)

De provincie Zuid-Holland heeft laten weten geen opmerkingen te hebben.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet) (emails d.d. 20 september 2018)

Waternet verwacht geen negatieve effecten op de omgeving indien bij de realisering van visvijvers aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, te weten:

- De aanleg van de vijvers moet gebeuren "in den natte". Dit betekent dat er geen grondwaterverlaging of verhoging mag plaatsvinden tijdens de aanleg.
- Het vijverpeil mag niet te sterk afwijken van het polderpeil. Dan worden geen kwel- of wegzijgingsfluxen gecreëerd en is weinig aanvoer/afvoer van vijverwater noodzakelijk.

Voorts wijst Waternet erop dat het aanbeveling verdient dat de initiatiefnemers door middel van een peilbuis (ondiep) aantonen dat er geen grote kwel of wegzijging wordt gecreëerd door de werkzaamheden. Het is dan wel gewenst om een dergelijke peilbuis ten minste drie maanden voor de start van de werkzaamheden te plaatsen, om te kunnen aantonen dat er tijdens de werkzaamheden geen substantiële veranderingen plaatsvinden. De peilbuis zou dan aan de meest kritieke kant moeten worden geplaatst. Een dergelijke eis kan overigens niet worden opgenomen in een vergunning, omdat het aanleggen van de visvijvers niet vergunningplichtig is, aangezien deze niet in open verbinding staan met het oppervlaktewater.

Er wordt tenslotte op gewezen dat wel andere vergunningen nodig zijn, zoals onder meer een ontgrondingsvergunning van de provincie voor het graven van de visvijvers.

Reactie gemeente:

Bovenstaande wordt bij de realisering van het bestemmingsplan betrokken.

Veiligheidsregio Hollands Midden (brief d.d. 20 juni 2018)

De Veiligheidsregio constateert dat er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn die invloed hebben op het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten is voldoende en er is voldoende bluswater voorhanden. Van de kant van de Veiligheidsregio zijn er verder geen opmerkingen over de beoogde ontwikkeling.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente De Ronde Venen

Er is geen reactie ontvangen van de gemeente De Ronde Venen

## 6.2.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen die termijn 22 zienswijzen ontvangen. Er wordt voor een samenvatting van deze zienswijzen en de beantwoording daarvan alsmede de naar aanleiding van de zienswijzen voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan verwezen naar de **Nota van zienswijzen en wijzigingen** die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

*Aan het bovenstaande kan worden toegevoegd dat de indieners van de zienswijzen in gelegenheid zijn gesteld om op 11 september 2018 hun zienswijze toe te lichten ten overstaan van een commissie van gemeenteraadsleden. Vijf indieners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.*

