

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Verboom,
Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) in Alphen aan den Rijn

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van <datum> (zaaknummer 306312)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de aanleg van een landgoed met vier huiskavels voor woningbouw en een openbaar groen- en wandelgebied, groot circa 7 ha mogelijk aan de Westkanaalweg ten oosten van 18a in Alphen aan den Rijn. Tevens is een ontwerp beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 30 januari 2020 tot en met woensdag 11 maart 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	IVN Alphen aan den Rijn		
1.	<u>Algemeen</u> Briefschrijver heeft geen bezwaar tegen het creëren van een landgoed op die plek mits aan de hierna geformuleerde aspecten meer aandacht wordt besteed dan wel geregeld worden, voordat de raad het plan definitief goedkeurt.	Wij leiden uit de zienswijze af dat briefschrijver geen inhoudelijke bezwaren heeft tegen het ontwerpbestemmingsplan dat de realisatie van een landgoed mogelijk maakt.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	<u>De inrichting</u> Volgens de provinciale landgoedregels mag er alleen in het buitengebied gebouwd worden als er ook natuur wordt gemaakt waar burgers van kunnen genieten en die beleven. Uit de teksten en tekeningen wordt opgemaakt dat dit maar deels zal gaan gebeuren. Immers op sommige plekken wordt de suggestie gewekt dat er een tuin komt. Zo worden bomen en planten genoemd die niet in de natuur thuishoren maar wel in een tuin. Briefschrijver vindt dat er in het natuurgebied van het landgoed alleen de hier thuishorende bomen, struiken en planten moeten komen en geen tuinsoorten.	Het Landgoed voldoet aan de criteria dat 90% van het plangebied openbaar toegankelijk wordt met vier huiskavels op private percelen waar naast een woongebouw een bijbehorende tuin is toegestaan. Voor het openbaar gebied is een landschapsinrichtingstekening vervaardigd, waarin de inrichting van het openbaar gebied is vastgelegd. De in de landschapsinrichtingsplan genoemde bomen en planten zijn in tegenstelling tot wat briefschrijver beweert grotendeels inheemse boom- en	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	In dit kader wordt een verwijzing gemist naar de provinciale natuur (beheer)typen en provinciaal natuurbeleid zoals Groene Cirkels, biodiversiteit voor de verschillende delen van het gebied etc. Een inrichtingsplan (niet alleen een schets) zou in deze erg behulpzaam zijn, maar een dergelijk plan ontbreekt.	plantensoorten die hier inpasbaar zijn (meer dan 95% van alle bomen en planten). Dat geldt voor de gehele kruidenvegetatie (Heem) en ook voor alle bomen in het nieuw aan te planten bos. Een klein deel van de solitaire bomen is echter niet inheems. Zij zijn gekozen vanwege hun sierwaarde. Het is traditie om in landgoederen ook niet-inheems plantmateriaal te gebruiken vanwege de sierwaarde. Bij die traditie sluiten we hier aan. Het landschapsinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels volstaat. Hiermee is voldoende objectief vastgelegd hoe het openbaar gebied wordt ingericht.	
3.	<u>Het beheer</u> Natuur ontstaat niet van zelf. Er dient op de juiste wijze en met als doel de provinciale natuurtypen en het provinciaal beleid ingericht en beheerd te worden. Het IVN wil meer zekerheid en geborgd hebben dat er een adequaat beheer komt. Deze borging kan gebeuren door tussen ontwikkelaar en gemeente een private overeenkomst hierover te sluiten die ook in rechte afdwingbaar is.	De borging van het beheer vindt tweeledig plaats. Enerzijds publiekrechtelijk in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.3.1), waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de aanleg van het landgoed, inclusief het benodigde onderhoud, binnen één jaar na ingebruikname van de eerste gerealiseerde woning dient te zijn gerealiseerd en vervolgens aldus in stand	In hoofdstuk 8 (economische uitvoerbaarheid) wordt een passage opgenomen dat met initiatiefnemer ook een overeenkomst is gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over een duurzame instandhouding van het landgoed. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot

	Ook zou er een beheerplan opgesteld moeten worden dat de instemming van een natuurgroep als het IVN dient te krijgen.	dient te worden gehouden overeenkomstig de inrichtingstekening zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Anderzijds is privaatrechtelijk naast een anterieure exploitatieovereenkomst ook een overeenkomst tot duurzame instandhouding (beheer) van het gehele landgoed gesloten met voldoende zekerheid om de duurzame instandhouding van het gehele landgoed te borgen. In hoofdstuk 8 zal hierover alsnog een passage worden opgenomen.	aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	<u>Rondwandeling</u> Het wordt als een gemiste kans gezien dat er nu geen wandelverbinding tot stand komt tussen de Westkanaalweg en het Windepad. De ontwikkelaar zou dat moeten regelen. De verwachting is daarom dat het wandelen er minimaal zal gebeuren zonder deze verbinding.	Met briefschrijver zijn wij van mening dat het doortrekken van een wandelroute naar het Windepad een meerwaarde heeft. Deze optie is besproken met initiatiefnemer. Hij is echter geen eigenaar van het betreffende perceel grond, zodat deze optie niet haalbaar is gebleken.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	<u>Klimaat</u> IVN gaat er vanuit dat de nieuwe woningen/ gebouwen volledig klimaatneutraal en gasloos zullen worden gebouwd. Met geen woord wordt hierover gerept in het onderhavige plan.	De woningen worden inderdaad duurzaam gebouwd zonder gasaansluiting. De bedoeling is hier nul op de meter woningen te realiseren.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door in hoofdstuk 5 (Omgevingsaspecten)

		Briefschrijver constateert terecht dat een paragraaf over duurzaamheid ontbreekt. Deze paragraaf wordt alsnog opgenomen in de toelichting, waarin ook wordt ingegaan op de te realiseren maatregelen.	een paragraaf Duurzaamheid op te nemen.
2.	Zienswijze 2 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
	Briefschrijver vindt de realisatie van een landgoed op de voorgestelde wijze en ongewenste ontwikkeling om de volgende redenen:		
1.	<u>Aantasting open landschap</u> Door diep in het polderlandschap 4 zeer grote landhuizen te laten verrijzen verdwijnt de openheid. De 2 zogenaamde zichtlijnen zorgen slechts plaatselijk voor een doorkijk, de open structuur is in dit plan verdwenen. De voorgestelde beplanting en de voorgestelde waterpartijen zijn slechts bedoeld om de verharding te rechtvaardigen en het landgoedgevoel voor de potentiële bewoners te voeden. Het heeft geen toegevoegde waarde voor het zo kenmerkende veenweidelandschap in de directe omgeving.	Niet valt te ontkennen dat het open landschap wordt gewijzigd. Het landgoed krijgt drie sferen, te weten: • natuurlijke graslanden met groene elementen; • waterrijke zone met rietvelden en natuurlijke oevers; • natuurlijk bos met mantel- en zoomvegetatie. De sferen liggen in lange rechte banen parallel aan elkaar, in de richting van de huidige verkavelingsrichting. Daarbij is gebruik gemaakt van de maat en verhouding van diezelfde verkaveling, zodat de kleinschaligheid ervan beleefbaar wordt. In het ontwerp zijn twee zichtlijnen opgenomen die een uitzicht op het	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		omliggende landschap mogelijk maken, één vanaf de Westkanaalweg en één vanaf de golfbaan. De beplanting en het water is overigens niet bedoeld om de verharding te rechtvaardigen. Op grond van de richtlijnen dient 1.101 m² water te worden gegraven, terwijl er in totaal 10.855 m² water wordt gerealiseerd (paragraaf 6.4 van de plantoelichting). De meerwaarde van deze planontwikkeling is dat er 90% van het plangebied toegankelijk wordt voor recreanten.	
2.	<u>Natuurplan/inrichtingsplan</u> Indien er werkelijk recht wordt gedaan aan de natuurlandschappelijke functie van het landgoed dient er een beplantings- en onderhoudsplan te zijn dat qua financiën en verantwoordelijkheden goed gewaarborgd is. De paragraaf uitvoering en beheer moet duidelijk zijn gespecificeerd om de uitvoering en continuïteit te waarborgen. Het natuurplan dient niet alleen een lijst van mogelijke beplanting te zijn, maar vooral een plan waarin kwantiteit, kwaliteit en bestendigheid wordt vastgelegd.	Verwezen wordt naar onze reactie in zienswijze 1 onder punt 3.	In hoofdstuk 8 (economische uitvoerbaarheid) wordt een passage opgenomen dat met initiatiefnemer ook een overeenkomst is gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over een duurzame instandhouding van het landgoed. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.	<u>Doorbreken lintbebouwing en ruimtelijke ontwikkeling</u> De wijze waarop de bebouwing is gesitueerd diep in het landschap wordt ten onrechte als lintbebouwing gekenmerkt, landhuizen van dergelijke hoogte passen niet bij bestaande bebouwing. Briefschrijver vindt het onbegrijpelijk dat door deze onjuiste wijze van presenteren geen commentaar is geleverd door de provincie Zuid-Holland. De gemeente Nieuwkoop heeft herhaaldelijk verzoeken om uitbreiding buiten de lintbebouwing aan de Westkanaalweg afgewezen (recentelijk bij Naescas). Als de onderlinge samenhang in het oog wordt gehouden lijkt de bouw van enkele woningen langs het kanaal het hoogst haalbare. De woningen in de directe omgeving hebben een nokhoogte van circa 7 meter, de voorgestelde nokhoogte van 11 meter maakt dat deze huizen onevenredig hoog zijn met de rest van de bebouwing. Een nokhoogte van maximaal 8/9 meter is beter passend in het landschap.	Er is hier geen sprake van lintbebouwing, maar van een landgoed, waar verspreid over het landgoed verschillende functies als landgoedelementen zijn opgenomen. De woningen staan verspreid in het landgoed. Drie van de vier woningen zijn gepland in het bosgedeelte. De vierde woning is gepland in de oksel van de natuurlijke graslanden. De provincie is bij de voorbereiding over de invulling van het plangebied nauw betrokken geweest. Zo heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden met de landschapsdeskundige. In het kader van het vooroverleg heeft de provincie verder geen opmerkingen gemaakt. Ook de gemeente Nieuwkoop heeft medegedeeld dat er vanuit de gemeente Nieuwkoop geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 18A. De gemeente Nieuwkoop is het bevoegd orgaan het ruimtelijk beleid op haar grondgebied te voeren. De gemeente Alphen aan den Rijn is hierin geen partij. In tegenstelling tot wat briefschrijver vindt zijn wij de mening toegedaan dat	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	--	---	--

		de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogten van de woningen vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar zijn.	
4.	<u>Duurzaamheid en energie neutraal bouwen</u> Daar waar uitgebreid wordt stilgestaan bij een luxe uitstraling en architectonische ideeën, zouden eisen met betrekking tot de het bouwen van duurzame en energie neutrale woningen moeten prevaleren.	Briefschrijver constateert terecht dat een paragraaf over duurzaamheid ontbreekt. Deze paragraaf wordt alsnog opgenomen in de toelichting, waarin ook wordt ingegaan op de te realiseren maatregelen.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door in hoofdstuk 5 (Omgevingsaspecten) een paragraaf Duurzaamheid op te nemen.
5.	<u>Maatschappelijke ontwikkeling</u> Daar waar langs het Aarkanaal hoofdzakelijk (voormalige)bedrijfswoningen staan past de bouw van 4 zeer grote landhuizen niet in de kwalitatieve en onderlinge samenhang en gebiedsidentiteit. Het oprichten van het landgoed is naar de mening van briefschrijver slechts de manier om de woningbouw te realiseren, de recreatieve functie is een farce. Het sluit op geen enkel wandelnetwerk aan en is te klein om er speciaal naar toe te gaan voor een wandeling.	Wij hebben kennis genomen van het standpunt van briefschrijver. Voor het overige verwijzen wij kortheidshalve naar de plantoelichting van het bestemmingsplan, waarin de ruimtelijke en landschappelijk inpassing op zichzelf en in de omgeving uitvoerig is beschreven. Voor wat betreft de aansluiting op het wandelnetwerk verwijzen wij naar ons antwoord bij zienswijze 1 onder nummer 4.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Zienswijze Teken- en adviesbureau J.M., Noordeinde 18, Aarlanderveen namens kwekerij vof T.C. Prins		

	In het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan is geen aandacht voor de aanwezigheid van de kwekerij waardoor de bijbehorende belangen niet zijn meegewogen. Verzocht wordt aan te tonen dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de kwekerij nu en in de toekomst niet beperkt wordt in zijn mogelijkheden, uitgaande van de planologische mogelijkheden en bedrijfsactiviteiten op het terrein van de kwekerij. <i>Specifiek</i> Over het gehele perceel waar sierteelt plaatsvindt is een beregeningsinstallatie aanwezig, bestaande uit sectorsproeiers, die tegen nachtvorst beschermd en tevens de gewassen van water voorziet. Deze beregeningsinstallatie wordt gevoed door een pompinstallatie op het terrein. De beregeningsinstallatie kan 's nachts en overdag in werking zijn. Op het perceel worden machines ingezet om het land te bewerken en de oogst te verzamelen en vinden er van en naar het perceel vervoersbewegingen plaats om de oogst te vervoeren. Verder worden er gewasbeschermingsmiddelen toegepast waarbij niet alleen drift op kan treden maar waarbij ook geur vrij komt die de woningen kan bereiken.	De belangen van de kwekerij zijn weliswaar meegenomen, doch niet c.q. expliciet toegelicht in de plantoelichting. Deze omissie wordt gerepareerd door een passage in de paragrafen Geluid (5.2.2) en Bedrijven en milieuzonering (5.4.2) op te nemen. Hierin is alsnog aangetoond dat de kwekerij niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwbouw van de woningen. Specifiek wordt ingegaan op het gebruik van beregeningsinstallatie, sectorsproeiers, gewasbeschermingsmiddelen en verkeersgeluid. Korthedshalve wordt verwezen naar voornoemde twee aangepaste paragrafen van de plantoelichting. De dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de kwekerij is overigens minimaal 60 m. De voorgeschreven richtafstand op basis van de VNG- Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan en op basis hiervan kan er vanuit gegaan worden dat er wordt voldaan aan een	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door in hoofdstuk 5 (Omgevingsaspecten, paragrafen Geluid (5.2) en Bedrijven en milieuzonering (5.4) de aanwezigheid van de kwekerij te benoemen en te toetsen aan de milieuaspecten.
--	---	---	--

		goede ruimtelijke ordening. Er is namelijk de verwachting dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit is in de lijn met de vaste jurisprudentie van de Raad van State.	
	Briefschrijver vraagt om de positie van de woningen te heroverwegen. In de toelichting staat: 'Hierdoor blijven de zichtlijnen gehandhaafd, wordt de open ruimte groot gehouden en domineren de woningen het landgoed niet.' Wanneer de woningen nabij de golfbaan gebouwd worden, is er vanaf de Westkanaalweg meer sprake van zichtlijnen en openheid. Verder brengt een golfbaan mogelijk minder hinder met zich mee dan een sierteeltbedrijf.	Wij zien geen aanleiding om de planopzet aan te passen. Een verschuiving van de zichtlijnen wordt niet voorgestaan, omdat juist is gekozen voor een doorzicht tussen begroeide en bebouwde gedeelten met een grote waterpartij. Daarbij komt dat de bedrijfsvoering van het sierteeltbedrijf niet wordt belemmerd door deze planontwikkeling, zoals hiervoor aangegeven.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	Zienswijze 4 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
	<i>Ongewenste ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling</i> Eén van de argumenten pro is dat het plan past in de lintbebouwing van de Westkanaalweg, maar dat is niet het geval. Het plan past derhalve niet in het bestaande lint en past ook niet in de ruimtelijke identiteit die aansluit op het open polderlandschap van Het Groene Hart.	De woningen voorzien in een behoefte in het dure segment met specifieke kenmerken die er nagenoeg niet is. Ook hiernaar is vraag, waarin wordt ingespeeld met dit plan. Voor het overige verwijzen wij naar ons antwoord op zienswijze 2 onder punt 3.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Wat maatschappelijk voorts meespeelt is dat hier sprake is van bewoning in de hoogste prijscategorie. Bovendien is aan dit soort extreem grote en dure woningen maatschappelijk geen behoefte. Bouwwerken met een nokhoogte van 11 meter passen niet in de bestaande gebiedsidentiteit: woningen en boerderijen in de hele omgeving hebben een nokhoogte van ca 7 meter. Om de ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke ontwikkeling zoveel mogelijk recht te doen, pleiten briefschrijvers voor een landgoed dat niet uit 4 maar uit 2 bouwkvavels bestaat met bouwwerken niet hoger dan 8 a 9 meter.		
	<i>Duurzaamheid</i> Nieuwbouwplannen worden tegenwoordig geacht duurzaam te zijn ontworpen. Ecologisch betekent dat omgaan met de natuur, volgens de natuur (biomimicry, permacultuur). Dat biedt de mogelijkheid een vegetatie te ontwikkelen die biodiversiteit vergroot, waterregulering versterkt, maximaal CO2 en stikstof vastlegt, fijn stof opneemt, bodemdaling voorkomt en temperatuur reguleert. Daar lijkt in dit plan geen sprake van; er wordt slechts gesproken over het planten van bomen en heesters. Er wordt wel uitgebreid gesproken over bouwstijl en zadeldaken, maar niet over duurzaam, circulair en energie neutraal bouwen.	Briefschrijver constateert terecht dat een paragraaf over duurzaamheid ontbreekt. Deze paragraaf wordt alsnog opgenomen in de toelichting, waarin ook wordt ingegaan op de te realiseren maatregelen. Voor wat betreft de opmerkingen onder onderhoud verwijzen wij naar ons antwoord op zienswijze 1 onder punt 3.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door in hoofdstuk 5 (Omgevingsaspecten) een paragraaf Duurzaamheid op te nemen.

	Voorwaarde aan een landgoed is dat het ook goed wordt onderhouden. Maar er is geen ontwerp- en onderhoudsplan om dat te realiseren, noch een businesscase waaruit de financiële haalbaarheid daarvan blijkt. Ook is niet duidelijk of en hoe dat gecontroleerd en gehandhaafd wordt, en welke sancties op niet naleving staan.		
	<i>Recreatie</i> Een voorwaarde aan een landgoed is dat het – uitgezonderd de privé gebouwen – openbaar toegankelijk is. Een argument pro dat genoemd wordt is de wandel- en recreatiemogelijkheden voor bezoekers van de naastgelegen camping. In Alphen aan den Rijn en omgeving zijn hier al voldoende mogelijkheden voor recreatie, ontspanning, sport, en wandelmogelijkheden. Naar de mening van briefschrijvers is het ontwikkelen van relevante natuurwaarde van groot belang, dat wil zeggen ontworpen en onderhouden vanuit de kennis van biomimicry en permacultuur, zoals hiervoor aangegeven. Gesteld wordt dat het plan aansluit op het lokaal en regionaal wandelnetwerk. Maar dat is niet het geval.	Met briefschrijver zijn wij van mening dat het plan niet aansluit op het lokaal en regionaal wandelnetwerk, omdat het doortrekken van een wandelroute naar het Windepad niet mogelijk is gebleken, aangezien hij geen eigenaar van het betreffende perceel grond is. Wellicht dat deze optie op termijn tot de mogelijkheden gaat behoren wanneer zich hiervoor nieuwe planinitiatieven gaan aandienen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	<i>Bereikbaarheid</i> Gesteld wordt dat de snelheid op de wegen rondom het plangebied 30 km/u is. Dan zou geen geluidsnorm nodig zijn. Maar die snelheid is	In paragraaf 5.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op geluid, onderdeel wegverkeerslawaaï. Hieruit blijkt dat de woningen op een	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	onjuist: op de Westkanaalweg geldt een snelheid van 60 km/u en op de Oostkanaalweg van 80 km/u. Vraag is of en wat dat betekent voor geluidsnormen of andere zaken. De toegang tot dit gedeelte van de Westkanaalweg is overigens beperkt tot bestemmingsverkeer. Daardoor is de bereikbaarheid van het landgoed beperkt.	grotere afstand dan 250 m liggen van gezoneerde wegen, zodat onderzoek niet nodig is. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de woningen geen sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde, zodat een akoestisch onderzoek niet nodig is gebleken. In paragraaf 5.9, onderdeel verkeer en parkeren is aandacht besteed aan de Verkeersgeneratie. Hierover kan worden opgemerkt dat er al eerder in 2017 een verkeerskundige beoordeling heeft plaatsgevonden toen er nog sprake was van 24 woningen en een theehuis. Hieruit bleek dat de toename van de intensiteit op de Westkanaalweg beperkt is, zodat geen extra maatregelen op de weg zelf nodig zijn. De verkeerskundige gevolgen zijn minder geworden nu er alleen nog sprake is van 4 woningen en het oprichten van een theehuis aan de voorzijde van het landgoed is geschrapt. Voor het overige verwijzen wij naar ons antwoord op zienswijze 1 onder punt 4.	
--	--	---	--

	<i>Maatschappelijk uitvoerbaar</i> In juli 2019 is voor aanwonenden een informatieve bijeenkomst georganiseerd. Daar is een aantal gezichtspunten naar voren gebracht. Maar daarvan vindt briefschrijver in het onderhavig plan weinig terug. Zo is aan het verzoek om van de start van de formele procedure op de hoogte te worden gesteld, geen gehoor gegeven. Integendeel: 10 dagen na de datum van de ter visie legging staat er een 5 bij 4 meter groot bord langs de weg, dat de komst en verkoop van woningen op dit landgoed aankondigt. Is iedereen vrij een dergelijk groot reclamebord direct langs de openbare weg te plaatsen? Is deze reclametekst niet erg voorbarig en onjuist, zolang er nog geen formeel besluit is? Volgens het gemeentelijk beleid dient een nadere archeologische onderbouwing met betrekking tot aanwezigheid van archeologische waarden te worden uitgevoerd. Briefschrijver begrijpt dat de resultaten daarvan nog niet gereed zijn en neemt	Een samenvatting van de inloopbijeenkomst is opgenomen in paragraaf 9.3 (omgevingsdialoog) van de plantoelichting. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de gebruikelijke wijze plaatsgevonden. Daarnaast hebben wij de gemeente Nieuwkoop gevraagd de publicatie ook de vermelden in haar officiële bekendmakingen, wat ook is gebeurd. Voor het plaatsen van een tijdelijk bouwbord is op grond van artikel 2 onder 20 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning aangevraagd dan wel verkregen. Initiatiefnemer zal hiervoor alsnog een vergunning aanvragen. Overigens betreft dit uitvoeringsaspecten, die geen betrekking hebben op het bestemmingsplan. Het archeologisch onderzoek zal te zijner tijd om advies worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland. Het is niet gebruikelijk dat derden hierover worden geïnformeerd. Evenmin is hiervoor een noodzaak	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	---	---	--

	aan dat zij daar te zijner tijd van op de hoogte worden gesteld.	aanwezig. De belangen van briefschrijvers worden immers hiermee niet geschaad.	
--	--	--	--