

<p>Zienswijzennota bestemmingsplan Nieuweroord April 2017</p>

1 Inleiding

Op 7 februari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuweroord' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00130-0201 voor zienswijzen vrij te geven en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van appartementen op de locatie Nieuweroord (Rijnsburgerweg 124) mogelijk.

De inzagetermijn van het ontwerp liep van 17 februari 2017 tot en met 30 maart 2017. Gedurende deze termijn zijn zes zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

In deze notitie worden de zienswijzen behandeld. De beantwoording van de zienswijzen vindt plaats via een tabel. De notitie rondt af met een conclusie.

2 Zienswijzen en beantwoording

In onderstaande tabel worden de zienswijzen behandeld. In de eerste kolom wordt de zienswijze genummerd aangegeven. De tweede kolom geeft met behulp van een letter (A t/m F) aan door wie de zienswijze is ingebracht. In de derde kolom wordt de inhoud van de zienswijze samengevat. De vierde kolom geeft de reactie van het college op de zienswijze weer. In de vijfde kolom tenslotte wordt aangegeven of de zienswijze gevolgen heeft voor het te nemen besluit.

De zienswijzen zijn per thema samengevat en beantwoord en niet per indiener.

		Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het te nemen besluit
1	A, B, D	De langdurige contacten tussen de werkgroep, de gemeente en ABC hebben geleid tot een zodanige overeenstemming over het bouwplan dat het bestemmingsplan, met enkele nader te noemen aanpassingen, zal voldoen aan de door de werkgroep geformuleerde wensen.	Vanuit de gemeente en ook vanuit ABC Vastgoed, de ontwikkelaar, is de afgelopen jaren geïnvesteerd in een duurzame relatie met de werkgroep met als primaire doel om een gewenste ontwikkeling van Nieuweroord mogelijk te maken. Het college is verheugd dat het proces door de werkgroep op waarde wordt geschat en hoopt, en verwacht, dat ook na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure dit proces wordt voortgezet.	Nee.
2	A, B, C, D	Het ontwerpbestemmingsplan biedt te veel ruimte: het definitieve bestemmingsplan dient specifiek toegesneden te zijn op het definitieve bouwplan van ABC, zodat alleen dit bouwplan, en geen ander plan, op Nieuweroord	Het ontwerpbestemmingsplan is een product van een langdurig proces, een proces dat ook gedurende de bestemmingsplanprocedure nog doorloopt. Het college heeft er voor gekozen om op	Ja: het bestemmingsplan zal meer specifiek worden gemaakt en zal daarmee aansluiten bij het bouwplan van ABC

		<p>gerealiseerd kan worden. Er mag dus geen ruimte bestaan voor een te ruimte ontwikkeling door een te ruim geformuleerd bestemmingsplan.</p>	<p>basis van een voorlopig ontwerp van ABC Vastgoed de bestemmingsplanprocedure op te starten: de ruwe contouren van het bouwplan zijn daarmee bepaald en op basis van dit plan en de eerder vastgestelde documenten zoals kaderbesluit en ambitiedocument kon een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld dat voldeed aan de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het kaderbesluit en ambitiedocument. Dit ontwerp is ook met de werkgroep besproken. Gedurende de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is verder gewerkt aan het bouwplan: dit is van een voorlopig ontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Het is een gebruikelijke procedure om in het bestemmingsplan voor een nieuwe ontwikkeling enige flexibiliteit te bieden: pas bij het maken van een definitief ontwerp blijken de exacte contouren van een bouwplan duidelijk te worden. Nu dit definitieve ontwerp gereed is geworden zal het bestemmingsplan, dat weliswaar geen globaal karakter had maar nog wel flexibiliteit bood, verder worden gespecificeerd. Met andere woorden: aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen door een meer specifiek bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden. Voor de duidelijkheid nogmaals: ook het ontwerpbestemmingsplan, met de daarin opgenomen flexibiliteit, voldeed aan het kaderbesluit en het ambitiedocument die door de raad zijn vastgesteld.</p>	Vastgoed.
3	A, B, D	<p>Aan de oostzijde van de ontwikkelvlak laat de bestemmingsplanverbeelding de functie wonen toe tot aan de grens van de ontwikkelvlak. Door ABC is toegezegd dat deze afstand tussen</p>	<p>Het definitieve ontwerp van ABC Vastgoed valt geheel binnen de ontwikkelvlak en zal aan de oostzijde niet grenzen aan de ontwikkelvlak, maar daar enkele meters binnen</p>	<p>Ja: de verbeelding zal zodanig worden aangepast dat de grens tussen de bestemmingen wonen en groen aan de</p>

		bouwplan en grens ontwikkelvlak met 3 a 4 respectievelijk 5 a 6 meter zal worden vergroot, met andere woorden: de ontwikkelvlak blijkt te ruim voor het bouwplan van ABC. Deze toezegging dient op de verbeelding te worden aangepast.	blijven. Dit zal op de verbeelding worden aangepast: niet meer de ontwikkelvlak zal de grens gaan vormen tussen de functies wonen en groen (zoals in het ontwerpbestemmingsplan), maar de contouren van het definitieve bouwplan zullen de grens gaan vormen. Aan deze zienswijze wordt dus tegemoet gekomen. Hiermee wordt het vast te stellen bestemmingsplan ook 'strenger' dan het kaderbesluit en het ambitiedocument, op basis waarvan wel tot aan de grens van de ontwikkelvlak gebouwd mocht worden.	oostzijde zal worden bepaald door de voetprint van het gebouw (exclusief balkons en terrassen) en niet meer door de ontwikkelvlak.
4	A, B, C, D	De toegangsweg tot het Van Eijsingapark is op de bestemmingsplankaart niet met een verkeersbestemming aangeduid. Toegezegd is dat deze toegangsweg niet zal worden verlegd en een verkeersbestemming zal krijgen. Dit dient op de bestemmingsplankaart te worden vastgelegd.	Deze toegangsweg zal op de verbeelding een verkeersbestemming krijgen, waarbij de route van de huidige weg wordt vastgelegd. Hiermee zal er in de praktijk alleen maar sprake kunnen zijn van behoud van de route van de huidige toegangsweg.	Ja: de toegangsweg naar het Van Eijsingapark zal een verkeersbestemming krijgen op de verbeelding en daarmee op de huidige locatie worden vastgelegd.
5	A, B, C, D	De bestaande parkeerplaats is gelegen in de groene oostflank van Nieuweroord en heeft daarom terecht de primaire bestemming groen gekregen. Op de bestemmingsplanverbeelding is echter het hele gebied aangegeven met een nevenbestemming parkeren. Dit is onwenselijk. Om te voorkomen dat groen verloren gaat, dient de nieuwe inrichting van de parkeerplaatsen en toegangsweg te passen binnen de huidige contouren die voor deze voorziening aanwezig zijn. Hierdoor zal het aantal te realiseren parkeerplaatsen afhankelijk zijn van de nu beschikbare ruimte. Een en ander dient op de bestemmingsplanverbeelding, in de toelichting en in de regels te worden vastgelegd.	De huidige toegangsweg naar de parkeerplaatsen zal een verkeersbestemming krijgen in de plaats van een groenbestemming. Hiermee wordt de contour van de bestaande route vastgelegd. De bestaande parkeerplaatsen zijn al met een aanduiding op de bestemmingsplankaart opgenomen, deze systematiek zal ook in het vast te stellen bestemmingsplan worden aangehouden waarbij de grenzen van de huidige parkeerplaatsen het uitgangspunt gaan vormen en niet meer het gehele gebied aan aanduiding 'parkeren' zal krijgen maar slechts de huidige parkeerstroken. Ook hier zal de flexibiliteit die het ontwerpbestemmingsplan bood dus ingeperkt worden.	Ja: de toegangsweg tot de parkeerplaatsen zal een verkeersbestemming krijgen op de verbeelding. Daarmee wordt de contour van deze weg ook vastgelegd. Ook de parkeerplaatsen zullen (nog) specifieker op de verbeelding worden opgenomen. De toelichting en regels zullen overeenkomstig worden aangepast.
6	A, B, D	Op de bestemmingsplanverbeelding is de maximale hoogte van de bebouwing bepaald op 15 meter. Het voorlopig ontwerp van ABC heeft echter een hoogte van	De maximaal toegestane bouwhoogte zal voor het gehele bouwvlak worden aangepast van 15 meter boven peil naar 14 meter boven peil. Overigens gold er op basis van	Ja: de maximaal toegestane hoogte zal worden teruggebracht van 15 meter boven peil naar 14 meter boven peil.

		minder dan 14 meter boven het maaiveld. De verbeelding, toelichting en regels dienen hierop te worden aangepast.	het ambitiesdocument een bouwhoogte van 15 meter met de mogelijkheid van een accent tot 30 meter hoogte. Het bestemmingsplan gaat hier dus nadrukkelijk uit van het bouwplan van ABC Vastgoed en niet meer van het ambitiesdocument.	De toelichting en regels zullen overeenkomstig worden aangepast.
7	A, B, D	Er dient een onderscheid te worden aangebracht tussen zonnepanelen en andere ondergeschikte bouwdelen.	Er zal een aparte categorie binnen de 'ondergeschikte bouwdelen' opgenomen worden voor de zonnepanelen: deze mogen 100% van het dakvlak beslaan. Overige ondergeschikte bouwdelen zullen in oppervlakte beperkt worden tot maximaal 20% van het dakvlak in de plaats van 50%.	Ja: de regeling voor ondergeschikte bouwdelen zal worden aangepast: er worden twee categorieën gemaakt waarbij zonnepanelen maximaal 100% van het dakvlak mogen beslaan. Andere ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten mogen maximaal 20% van het dakvlak beslaan.
8	A, B, D	Op de bestemmingsplanverbeelding is niet aangegeven waar de hellingbanen (toegangen) tot de parkeergarages zijn gelegen. Deze hellingbanen aan de voorzijde van het gebouw dienen op de verbeelding te worden ingetekend.	De exacte positie van de hellingbanen zal op de verbeelding worden opgenomen. Deze stroken zijn gelegen aan de noordzijde van de toekomstige bebouwing, aan de halfronde toegangsweg. Hierbij zal een flexibiliteit van 1 meter worden aangehouden.	Ja: de mogelijkheid tot het bouwen van hellingbanen zal beperkt worden tot een tweetal stroken die op de verbeelding zijn aangegeven.
9	A, B, D	Het deel van de parkeergarages dat ondergronds aan de achterzijde van het gebouw grenst moet als zodanig worden bestemd en begrensd.	De delen van de ondergrondse parkeergarage die –mogelijk– niet onder het gebouw zullen vallen maar onder de groenbestemming zijn in het plan reeds apart bestemd. Deze regeling zal verduidelijkt en beperkt worden, onder andere door op de verbeelding precies aan te geven waar deze ondergrondse parkeergarages onder de groenbestemming mogelijk zijn. In de praktijk is dit alleen in de drie 'oksels' van het gebouw mogelijk (oostflank, westflank en centrale gedeelte).	Ja: op de verbeelding zal expliciet worden aangegeven waar ondergrondse parkeergarages onder de groenbestemming toegestaan zijn. Dit zal uitsluitend in de 'oksels' van de vleugels, aan de oostflank, westflank en achter het centrale gedeelte, het geval zijn.
10	A, B, D	Het maximaal aantal toegestane woningen in het bestemmingsplan is bepaald op 100. In het oorspronkelijke plan van ABC, zoals gepresenteerd aan uw raad, werd een aantal van 83 woningen genoemd. Het is onwenselijk om	In de toelichting en de regels van het bestemmingsplan zal het exacte aantal maximaal te bouwen woningen worden vastgelegd. Dit maximum aantal woningen wordt bepaald op 94. Hiermee wordt voldaan	Ja: het maximum aantal toegestane woningen zal van 100 worden teruggebracht naar 94.

		<p>het aantal woningen te veel te laten toenemen ten opzichte van genoemde 83 woningen. Toegezegd is dat het maximale aantal woningen van 100 naar 90 zal worden bijgesteld met een bandbreedte van plus of min vier woningen. Het heeft de voorkeur een lager aantal op te nemen in het bestemmingsplan. Het oorspronkelijke aantal van 83 met een maximale verhoging van 10% dient de grens van de ontwikkeling te zijn. Het uiteindelijke aantal woningen dient in de toelichting en de regels expliciet te worden vermeld.</p>	<p>aan de wens van ABC Vastgoed om 90 woningen te bouwen met een bandbreedte van plus of min vier woningen. Het college hecht er waarde aan om het maximum op 94 woningen te bepalen: hiermee wordt enerzijds recht gedaan aan het proces om te komen tot een exact aantal maximaal toegestane woningen in het bestemmingsplan. Anderzijds wordt ook tegemoet gekomen aan de wens van ABC Vastgoed om een bandbreedte van vier woningen aan te houden. Voor de duidelijkheid: deze vier woningen die eventueel meer gebouwd worden dan de toegezegde 90, zullen altijd binnen de grenzen van het bestemmingsplan (het bouwvlak) moeten vallen. Daarnaast zal het maximum toegestane aantal bvo van alle woningen samen niet meer mogen bedragen dan 12.000 m² bvo. Dat getal is ook al in het bestemmingsplan opgenomen en zal worden gehandhaafd. Dit getal is door de raad als harde randvoorwaarde vastgesteld en zal daarom niet gewijzigd worden. Tenslotte benadrukken wij dat de gemeenteraad alleen een maximum aantal bvo heeft vastgesteld en niet een maximum aantal woningen. Met andere woorden: meer of minder woningen zijn volgens het kaderbesluit mogelijk, mits maar niet meer dan 12.000 m² bvo wordt gebouwd.</p>	
11	A, B, D	<p>In de toelichting c.q. de welstandparagraaf dient te worden opgenomen dat landhuis en vleugels verbonden dienen te zijn. De afstand tussen landhuis en vleugels dient zoveel mogelijk te worden beperkt.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan zal een aanvullende tekst worden opgenomen over het definitieve bouwplan, waarbij dus ook vermeld zal worden dat het landhuis en de vleugels verbonden zullen worden via een muur aangevuld met beplanting. Op de verbeelding zal de afstand tussen landhuis en vleugels worden verkleind, ook om meer ruimte aan de oostflank vrij te maken.</p>	<p>Ja: in de toelichting zal een aanvullende beschrijving van het definitieve bouwplan worden opgenomen met daarin de opmerking dat landhuis en vleugels met elkaar verbonden dienen te worden. Op de verbeelding zal de afstand tussen landhuis en vleugels worden verkleind.</p>

			Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om landhuis en vleugels aan elkaar vast te bouwen, hetzij via bebouwing hetzij via een muur (met beplanting).	
12	A, B, D	Het toestaan van een WKO kan alleen als dit geen impact heeft op de omliggende natuurwaarden, als mede op de waterhuishouding. Als u dit in het bestemmingsplan wil toestaan dan is er onderzoek nodig en moeten er garanties voor de bescherming van bovengenoemde waarden strikt worden geformuleerd. Anders dient de WKO te worden geschrapt.	De WKO is in het ontwerpbestemmingsplan via een directe bestemming rechtstreeks mogelijk gemaakt. Gezien de angst die bij indiener van deze zienswijze leeft over de gevolgen van een WKO voor de natuurwaarden en de waterhuishouding zal het bestemmingsplan worden aangepast: als extra voorwaarde zal worden opgenomen dat een WKO toegestaan is, mits deze geen nadelige effecten heeft op de natuurwaarden en de waterhuishouding.	Ja: als voorwaarde aan de mogelijkheid van bouw van een WKO zal worden verbonden dat een WKO slechts vergund kan worden indien deze geen nadelige gevolgen heeft voor de natuurwaarden of de waterhuishouding.
13	A, B, D	Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn tot 5 meter toegestaan in de groenbestemming. Verzocht wordt om dit terug te brengen tot 3 meter, zodat dit conform het omliggende bestemmingsplan is.	De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Groen zal worden teruggebracht van 5 meter naar 3 meter.	Ja: in de regels zal de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de groenbestemming worden teruggebracht van 5 naar 3 meter.
14	A, B, C, D	Groenbestemmingen moeten op dezelfde manier worden opgenomen als in het omliggende bestemmingplan. Hierbij kunnen een muziekpaviljoen, terrassen en een evenemententerrein vervallen.	De groenbestemming in bestemmingsplan Nieuweroord is al –vrijwel- gelijk aan de groenbestemming van het omliggende bestemmingsplan Leiden Noordwest. Het verschil zit hem in de mate van opsomming (die is nu puntsgewijs voor een betere leesbaarheid in de plaats van achter elkaar) en enkele aanvullende punten. Deze aanvullende punten zijn specifiek voor Nieuweroord opgenomen. Denk hierbij aan de mogelijkheid van het bouwen van inritten naar parkeergarages en het bouwen van (ondergrondse) vuilniscontainers. Een muziekpaviljoen, terrassen en een evenemententerrein zijn niet mogelijk op basis van bestemmingsplan Nieuweroord en zullen ook niet mogelijk worden gemaakt.	Nee.
15	A, B,	Op het dak zijn tot 50% ondergeschikte bouwdelen	Mogelijke ondergeschikte bouwdelen zijn opgesomd in	Ja: het percentage van het dak dat

	D	<p>mogelijk. Onduidelijk is voor welke toepassing dit nodig is. Voor liftschachten en klimaatbeheersing is dit een te hoog percentage.</p>	<p>het bestemmingsplan (dit is een niet-limitatieve lijst, wel zijn zo veel mogelijk voorbeelden opgenomen). Ondergeschikte bouwdelen zijn met name technische bouwwerken die op het dak worden gebouwd en nodig zijn voor het functioneren van een gebouw. Deze bouwdelen tellen niet mee voor de maximale bouwhoogte, omdat zij in oppervlakte en functie ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Aan deze zienswijze zal niet tegemoet worden gekomen in die zin, dat ondergeschikte bouwdelen volgens het bestemmingsplan wel mogelijk blijven: deze zijn immers nodig voor het functioneren van het gebouw. Aan de zienswijze zal wel tegemoet worden gekomen in die zin, dat het percentage van 50% zal worden teruggebracht naar 20%.</p>	<p>bebouwd mag worden voor ondergeschikte bouwdelen zal van 50% worden teruggebracht naar 20%.</p>
16	A, B, D	<p>De locatie van inzamel punten voor afvalstoffen dient in het bestemmingsplan indicatief te worden aangegeven. De voorkeur gaat uit naar een locatie aan de halve-cirkelvormige oprit.</p>	<p>De uiteindelijke locatie van de ondergrondse huisvuilcontainers zal bepaald worden zoals dat bij alle ondergrondse containers in Leiden is gebeurd: er wordt gekeken naar kabels en leidingen in de grond, de toekomstige gebruikers van de containers, de bereikbaarheid van de containers door de ophaalauto, enz.. Daarnaast zal via een participatieproces (in april en juni 2017) waarin omwonenden, ABC Vastgoed en de gemeente gezamenlijk zitting hebben gekeken worden waar, mits voldoende aan bovenstaande randvoorwaarden, de containers het beste kunnen komen. Om dit participatieproces een serieuze kans te geven en om een optimale locatie voor de containers te vinden, nadat aan de randvoorwaarden is voldaan, zal in het bestemmingsplan de huidige opzet gehandhaafd blijven, dat wil zeggen dat op de</p>	<p>Nee.</p>

			<p>verbeelding van het bestemmingsplan geen specifieke locatie zal worden opgenomen waarbinnen deze containers gebouwd moeten worden. Dit is overigens dezelfde systematiek zoals die in heel Leiden geldt: de exacte locatie van (ondergrondse) vuilniscontainers wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen.</p>	
17	E, F	<p>Het moet voor een ieder mogelijk zijn om op grond van het ontwerpbestemmingsplan te kunnen zien waar de grenzen van de afgesproken ontwikkelvlak liggen om te kunnen toetsen of de plannen deze niet overschrijden. Volgens het ambitiedocument is de bebouwing zodanig gepositioneerd dat deze de openbaarheid van het Bos van Bosman en de wandelroutes niet aantast. Zonder plaatje met bebouwing ten opzichte van de ontwikkelvlak zijn deze grenzen niet te toetsen.</p>	<p>De ontwikkelvlak is een begrip uit het ambitiedocument. Deze ontwikkelvlak is het gebied waarbinnen gebouwd mag worden. Deze ontwikkelvlak is bij de aanbesteding van een marktpartij als harde randvoorwaarde meegegeven: ontwikkelaars die de ontwikkelvlak hebben overschreden, konden zo direct worden uitgesloten van verdere deelname. Het bestemmingsplan is een rechtstreekse vertaling van het ambitiedocument en maakt dan ook uitsluitend mogelijk hetgeen door de gemeenteraad als kader is meegegeven. Daarnaast is het uiteindelijke bestemmingsplan nog beperkter dan de kaders die de raad heeft meegegeven: de ontwikkelvlak is in het bestemmingsplan (in de vorm van een bouwvlak) nog een stuk kleiner geworden. De ontwikkelvlak wordt dus niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan: in het bestemmingsplan wordt via een bouwvlak aangegeven waar gebouwd mag worden en dit bouwvlak dient te allen tijde binnen de ontwikkelvlak te vallen. Het college is wel bereid geweest om aan indiener E van deze zienswijze een kaart te tonen waarop zowel de ontwikkelvlak als het bouwvlak zichtbaar zijn, maar van deze gelegenheid heeft indiener van deze zienswijze geen gebruik gemaakt.</p>	Nee.
18	E, F	<p>Parkeergarages mogen tot 7 meter buiten het bouwvlak uitsteken. Dat is ongewenst</p>	<p>Deze bepaling zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast: alleen ter</p>	<p>Ja: op de verbeelding zal expliciet worden aangegeven waar</p>

			<p>plaats van een specifieke aanduiding mogen ondergrondse parkeergarages worden gebouwd. Hiermee wordt de algemene bepaling geschrapt. Zie ook de beantwoording van zienswijze 9.</p>	<p>ondergrondse parkeergarages onder de groenbestemming toegestaan zijn. Dit zal uitsluitend in de 'oksels' van de vleugels (oostflank, westflank en centrale gedeelte) het geval zijn.</p>
19	E, F	<p>Er staat op één plaats (in de 'verbeelding') een bouwhoogte van 15 m aangegeven, maar deze hoogte staat niet op de plankaart. Dit betekent dat formeel er geen beperkingen zijn gesteld aan de bouwhoogte.</p>	<p>De maximale bouwhoogte van het gehele bouwvlak is beperkt tot maximaal 15 meter boven peil. De wijze waarop dit vermeld staat is gebruikelijk bij het opstellen van een bestemmingsplan. Op de (wettelijk doorslaggevende) digitale verbeelding is dit nog beter te zien. De stelling dat er formeel geen beperkingen zijn gesteld aan de bouwhoogte is dan ook niet correct. Overigens wordt de maximale bouwhoogte in het vast te stellen bestemmingsplan verder beperkt tot 14 meter boven peil in plaats van 15 meter boven peil. Dit is lager dan de maximale hoogte van 30 meter (accenten) en 15 meter die in het ambitiedocument wordt genoemd als randvoorwaarde. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 6.</p>	Nee.
20	E, F	<p>Volgens het kaderbesluit is binnen de ontwikkelvlak een maximaal woonprogramma van 12.000 m² bvo toegestaan, exclusief parkeervoorziening. Dit is niet opgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</p>	<p>Het maximum van 12.000 m² bvo woonprogramma dat gebouwd mag worden is wel degelijk opgenomen in het bestemmingsplan, en wel in de regels (artikel 5.3 onder a). Het bouwvlak dat op de verbeelding is opgenomen, staat in combinatie met de regels niet meer massa toe dan 12.000 m² bvo exclusief parkeren.</p>	Nee.
21	E, F	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is niets geregeld over het parkeren op maaiveld buiten de ontwikkelvlak. De 60 parkeerplaatsen op het parkeerterrein buiten de ontwikkelvlak zou verminderd moeten worden naar 40 plaatsen vanwege nieuwe normering.</p>	<p>In het bestemmingsplan is binnen de groenbestemming een specifieke aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen voor het bestaande parkeerterrein op maaiveld. Deze specifieke aanduiding wordt gehandhaafd. Er is geen sprake van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen: het</p>	Nee.

			bestemmingsplan staat het huidige parkeerterrein bij recht toe.	
22	E, F	Volgens het kaderbesluit dient er tussen het nieuwe gebouw en de bestaande vijver ten zuiden van het nieuwe gebouw een onbebouwde en openbare ruimte over te blijven. Dit is op geen enkele wijze verwerkt in het bestemmingsplan.	Dit uitgangspunt –onbebouwd en openbaar- is wel verwerkt in het bestemmingsplan: de genoemde ruimte tussen nieuwbouw en vijver heeft in het bestemmingsplan een groenbestemming gekregen waarmee uitsluitend een groene inrichting in de vorm van groen en/of een beek/vijver is toegestaan. De openbaarheid van dit terrein is als kader meegegeven in het ambitiesdocument.	Nee.
23	E, F	Uitgangspunten en randvoorwaarden moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan, niet een toets of een bouwplan voldoet aan eerder vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Het ontwerp schiet schromelijk tekort in de vertaling van de uitgangspunten en randvoorwaarden die na een zeer zorgvuldige besluitvormingsprocedure tot stand zijn gekomen.	De gemeenteraad heeft door het nemen van een kaderbesluit en het aannemen van het ambitiesdocument uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld. Voor zover deze ruimtelijk van belang zijn, zijn deze rechtstreeks doorvertaald naar het bestemmingsplan: het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten en randvoorwaarden. Denk hierbij aan de positie van het bouwvlak, het maximum toegestane oppervlakte bvo aan woonprogramma, etc.. Indiener van deze zienswijze geeft niet aan hoe tekort wordt geschoten in de vertaling van de uitgangspunten en randvoorwaarden in het bestemmingsplan: zoals gesteld zijn alle ruimtelijk relevante uitgangspunten en randvoorwaarden rechtstreeks vertaald naar het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt overigens het ontwerp van ABC Vastgoed specifiek mogelijk; tijdens het selectie- en ontwerpproces heeft de toets van het specifieke bouwplan van ABC Vastgoed aan de uitgangspunten en randvoorwaarden plaats gevonden. Hiermee is het bestemmingsplan 'strenger' dan de kaders die de raad heeft meegegeven.	Nee.

24	E, F	<p>Er kan een heel ander bouwplan in procedure worden gebracht wat het bestuur dan alleen maar kan goedkeuren omdat men keurig blijft binnen de regeltjes van het bestemmingsplan. Dat is in strijd met de rechtszekerheid en riekt naar willekeur.</p>	<p>Het college neemt afstand van deze zienswijze. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de rechtszekerheid: door de vertaling van de ruimtelijk relevante uitgangspunten en randvoorwaarden in het bestemmingsplan, en het verder aanscherpen van het bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen, is een zeer specifiek bestemmingsplan tot stand gekomen op basis waarvan niet 'een heel ander bouwplan' vergund kan worden dan het bouwplan zoals door ABC Vastgoed in nauwe samenwerking met de gemeente en omwonenden uitgewerkt is. Alleen al de vorm van het bouwvlak getuigt hiervan. De term 'willekeur' kan het college dan ook niet plaatsen.</p>	Nee.
25	F	<p>Volgens het ambitiedocument dienen de gebouwen direct aan het landschap te staan. Echter, volgens artikel 3.2.2 onder a en b van de regels zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen toegestaan. Dit is in strijd met het ambitiedocument</p>	<p>Het is correct dat in genoemde regels bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen zijn toegestaan. De eerste zijn toegestaan tot maximaal 5 meter hoog, dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan omlaag gebracht naar maximaal 3 meter hoog. Erfafscheidingen zijn en blijven toegestaan tot maximaal 2 meter hoog. Het college is het eens met deze zienswijze, namelijk dat erfafscheidingen tot 2 meter hoog in strijd zijn met het ambitiedocument. Echter, de genoemde regels gelden voor de groenbestemming. Deze groenbestemming is en blijft openbare ruimte: bewoners van het nieuwe gebouw krijgen dus niet de mogelijkheid om erfafscheidingen te plaatsen binnen de groenbestemming, omdat deze groenbestemming niet hun eigendom is. De eigenaar van de grond, de gemeente, dient immers goedkeuring hieraan te geven en deze goedkeuring blijft achterwege, juist vanwege het ambitiedocument.</p>	Nee.

			In de praktijk zal er dus geen sprake kunnen zijn van het plaatsen van erfafscheidingen langs het gebouw, omdat dit privaatrechtelijk niet is toegestaan.	
--	--	--	---	--

3 Conclusie

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Nieuweroord zijn zes zienswijzen ingediend. Deze reacties zijn beoordeeld, afgewogen en beantwoord. De reacties geven aanleiding het bestemmingsplan op diverse onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen zijn ook opgenomen in een aparte 'Staat van wijzigingen'.

De aanpassingen hebben er met name mee te maken dat het bestemmingsplan minder flexibiliteit zal bieden, en dus (nog) specifieker zal zijn toegesneden op het definitieve ontwerp van de ontwikkelaar, ABC Vastgoed. Hiermee wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen.

Het bestemmingsplan is ook ambtelijk op enkele onderdelen gewijzigd, ook deze wijzigingen zijn in de 'Staat van wijzigingen' opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan –in aangepaste vorm- doorgang kan vinden en dat het plan verder in procedure kan worden gebracht. Dit houdt in dat het gewijzigde bestemmingsplan inclusief de bijbehorende zienswijzennota en staat van wijzigingen ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Na vaststelling door de raad en publicatie van dat besluit treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking als uitspraak is gedaan op dat verzoek. Binnen de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State en tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.