

**NOTA VAN
BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN
EN WIJZIGINGEN**

behorende bij het

**BESTEMMINGSPLAN
Voorwegzone Noorden**

Gemeente Nieuwkoop

Datum: januari 2018

Versie: v1

Auteur: gemeente Nieuwkoop

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

- 1.1 Procedure terinzagelegging
- 1.2 Anonimisering
- 1.3 Leeswijzer

2 Zienswijzen

- 2.1 Indieners zienswijzen namens Vink + Veenman Projecten BV en Vink en Veenman Exploitatiemaatschappij B.V.
- 2.2 Dorpsraad De Koet;
- 2.3 Indiener zienswijze 3.

3 AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

- 3.1 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen
- 3.2 Ambtshalve wijzigingen
 - 3.2.1 Regels
 - 3.2.2 Verbeelding
 - 3.2.3 Toelichting

Bijlagen:

- 1. NAW gegevens ingekomen zienswijzen.
- 2. Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Voorwegzone Noorden (juli 2017).

1 INLEIDING

1.1 Procedure terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Voorwegzone Noorden' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 28 september 2017 tot en met woensdag 8 november 2017 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn. Eén zienswijze is ten onrechte aan het college van burgemeester en wethouders gericht; deze wordt geacht te zijn gericht aan de gemeenteraad. Voor het overige voldoen de zienswijzen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen worden dan ook in behandeling genomen.

Voorts is er op 21 november 2017 een hoorzitting gehouden, waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze toe te lichten aan de (raads)commissie hoorzitting bestemmingsplannen. De indieners hebben daarvan gebruik gemaakt.

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 vermelden zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden de indieners van de zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Het overzicht met de NAW-gegevens is als bijlage 1 (uitsluitend) aan de papieren versie van deze nota toegevoegd.

1.3 Leeswijzer

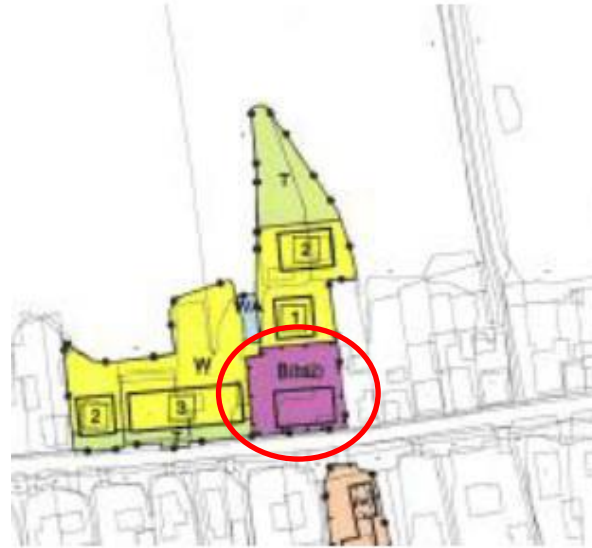
In hoofdstuk 2 van deze Nota van beantwoording van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen verwoord. Vervolgens is de gemeentelijke reactie op deze zienswijze verwoord. Daarbij is tevens aangegeven of de desbetreffende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de 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 Vink + Veenman Projecten BV en Vink en Veenman Exploitatiemaatschappij B.V. (brief d.d. 11 oktober 2017: nr. G17.0830)

De indieners van de zienswijzen wijzen erop dat Vink + Veenman Exploitatiemaatschappij B.V. eigenaar is van het kantoorpand aan de Voorweg 47 in Noorden (bestemming "Bedrijf"). Dit kantoorpand is in het verleden gebruikt ten behoeve van het aannemingsbedrijf Vink + Veenman B.V. en wordt momenteel gedeeltelijk verhuurd. Bedoeld perceel/pand is onderstaand rood omcirkeld.



figuur 1: uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Vink en Veenman Projecten B.V. en Vink en Veenman Exploitatiemaatschappij B.V. hebben op 20 november 2014 een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Nieuwkoop inzake het project Voorwegzone, in het bijzonder de percelen Voorweg 47-51a. Daarin is bepaald dat de grondeigenaar (eventueel) voornemens is het kantoorpand op kadastraal perceel B3074 (bovenstaand rood omcirkeld) voor eigen rekening en risico om te vormen tot appartementen. Overeengekomen is dat het huidige bouwvolume niet zal worden overschreden, wel kan het om bouw- of markttechnische redenen nodig zijn het bouwvlak met ten hoogste 10% te vergroten. Indieners van de zienswijzen wijzen erop dat de gemeente zich jegens de grondeigenaar heeft verplicht om al datgene te doen dat redelijkerwijs van haar mag worden verlangd om voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de bestemming 'Wonen'.

De indieners van de zienswijzen stellen vast dat kantoorpand Voorweg 47 - net als in het nu nog vigerende bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker - bestemd is als "Bedrijf"; burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 7, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en het bouwvolume met niet meer dan 10% mag worden vergroot en dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota. Zij wijzen erop dat in het concept voorontwerpbestemmingsplan van 19 januari 2016 de bestemming "Wonen" voorzag in woningen en/of wooncomplexen. Deze formulering komt overeen met die in het vigerende bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker en zou volgens de indieners van de zienswijzen de bouw van appartementen mogelijk maken. In een volgende versie van het concept voorontwerpbestemmingsplan was deze formulering aangepast in die zin dat uitsluitend vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde woningen zouden zijn toegestaan. Deze aanpassing is aan de indieners van de zienswijzen ontgaan.

Onder verwijzing naar de anterieure overeenkomst verzoeken de indieners de raad het bestemmingsplan in die zin gewijzigd vast te stellen dat ook planwijziging ten behoeve van de realisering van appartementen mogelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld door aan de wijzigingsbevoegdheid in gevolge artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan Voorwegzone Noorden een lid c toe te voegen inhoudende dat naast vrijstaande en/of twee-aan-een-gebouwde woningen als bedoeld in artikel 7.2.1, sub b, (bestemming "Wonen") tevens appartementen zijn toegestaan.

Reactie gemeente

Uit de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Vink en Veenman kan worden opgemaakt dat de gemeente de bereidheid heeft om tegemoet te komen aan het voornemen van Vink en Veenman om ter plaatse van het perceel Voorweg 47 appartementen te realiseren binnen het bestaande bouwvolume. De gemeente heeft zich jegens de grondeigenaar ertoe verbonden om al datgene te doen dat redelijkerwijs van haar mag worden verlangd om voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de bestemming "Wonen" (die aanvankelijk ook - conform het vigerende bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker - voorzag in de realisering van een wooncomplex). Er kan dan ook - zoals door Vink en Veenman gewenst – eveneens een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van de realisering van appartementen.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan in zoverre gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen dat wijziging van de bestemming "Bedrijf" op het perceel Voorweg 47 ook ten behoeve van de realisering van appartementen mogelijk wordt gemaakt (zie artikel 3.6.1).

De aanhef van in artikel 3.6.1. wordt daartoe als volgt aangepast:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisering van vrijstaande en/of twee-aan-een-gebouwde woningen en/of appartementen met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en het bouwvolume met niet meer dan 10% mag worden vergroot;*
- b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast op voorwaarde dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als Bijlage 2 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien."*

Tevens wordt aan de begripsomschrijvingen in artikel 1 "Begrippen" onder 1.8 (onder vernummering van de volgende onderdelen van artikel 1) de volgende omschrijving toegevoegd:

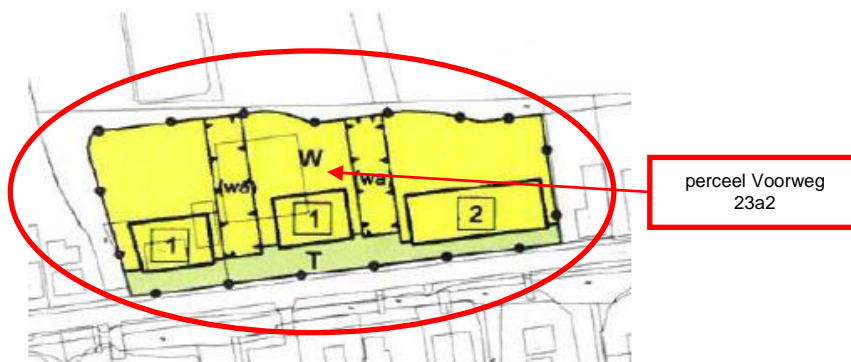
1.8 appartementen

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

2.2 Dorpsraad De Koet

(brief d.d. 24 oktober 2017; nr. G17.0923)

Perceel Voorweg 23a



figuur 2: uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

De Dorpsraad heeft er bezwaar tegen dat met de bouw van woningen ter plaatse van het tuinbouwbedrijf op het perceel Voorweg 23a het laatste uitzicht vanaf de Voorweg op Noordse Dorp, de Binnenpolder en de natuur aan de Noordenaren wordt ontnomen. Gewezen wordt op het gestelde in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat door de Voorwegzone opnieuw in te richten de kwaliteit van het woongebied wordt verbeterd en de leefbaarheid in Noorden wordt versterkt. Ook wordt erop gewezen dat in de gemeentelijke Structuurvisie 2040 Noorden wordt aangemerkt als het groene deel van de gemeente met natuur en recreatie. In het Dorpsplan De Koet 2013 staat als grote wens van de Noordenaren: meer toegang tot de natuur en zicht op de omgeving en het natuurschoon dat de kern rijk is. De Dorpsraad stelt dat door op perceel Voorweg 23a bebouwing mogelijk te maken, sprake zal zijn van een doorgaande weg waarbij niemand in de gaten heeft door één van de prachtigste natuurgebieden van de gemeente Nieuwkoop te rijden. Door aan de Voorweg geen glastuinbouw meer toe te staan, wordt uitvoering gegeven aan het gestelde in de Structuurvisie. Maar dit wordt weer tenietgedaan door de percelen langs de Voorweg zonder glastuinbouw vol te bouwen.

Reactie gemeente

Allereerst kan erop worden gewezen dat in de inspraakfase diverse reacties zijn ontvangen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de beoogde bebouwing van het perceel Voorweg 23a. In bijlage 21 bij het (ter inzage gelegde) ontwerpbestemmingsplan is hierop uitgebreid ingegaan; zie met name de beantwoording van de inspraakreacties 1-7; zie ook bijlage 2 bij deze nota). Ook kan worden verwezen naar de onderstaande reactie op zienswijze 3 waarin uitgebreider ingegaan wordt op de beoogde woningbouw op het perceel Voorweg 23a.

Onderstaand wordt volledigheidshalve nog kort ingegaan op de door de indiener van de zienswijze ingebrachte kanttekeningen.

Het perceel 23a heeft de bestemming "Agrarisch" (in het bijzonder glastuinbouw). In de huidige situatie wordt de grond hoofdzakelijk gebruikt voor opengrond teelt. Ter plekke is ook een kas aanwezig. De kassen zijn als gevolg van schaalvergroting in de land- en tuinbouw niet meer rendabel te exploiteren. Deze ontwikkeling wordt als ongewenst gezien en past ook niet bij de overwegende woonfunctie van de kern Noorden. Door het saneren van de glastuinbouw komt ruimte vrij die benut wordt voor woningbouw. Op die plek komen vier woningen; de bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en wordt veranderd in een burgerwoning en er komen drie extra woningen. De grondeigenaar heeft als initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente (20 november 2014).

Over de beoogde verkaveling kan het volgende worden opgemerkt. Er zijn op het nu nog agrarische perceel twee bouwvlakken gelegd ten behoeve van de nieuwbouw (met de bestemming "Wonen"). Het westelijke vlak heeft een omvang van 20 meter breed en 15 meter diep. Uitsluitend hierbinnen mag één (dus vrijstaande) woning worden gerealiseerd. Het oostelijke vlak heeft een omvang van 36 meter breed en 15 meter diep. Uitsluitend hierbinnen mogen maximaal twee woningen worden gerealiseerd. Dit kunnen twee vrijstaande woningen zijn of twee-aan-een-gebouwde woningen oftewel "twee onder één kap". De oppervlakte van de woningen mag niet meer bedragen dan 150 m²; de inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Ten westen van beide vlakken zijn watergangen geprojecteerd; deze zullen een breedte van ten minste 8 meter krijgen (haaks op de Voorweg). Aldus wordt aangesloten bij de veel voorkomende verkaveling in het lint van de kern Noorden.

Het voorgaande overziende kan worden geconstateerd dat geen sprake zal van een aanzienlijke bouwmassa. Het uitzicht op de op de plas zal onmiskenbaar wijzigen, maar niet volledig verdwijnen.

Rotonde Noordse Kruis/herinrichting Voorweg en Noordse Dorpsweg

De Dorpsraad constateert dat ondanks de drie renovatie-/herinrichtingprojecten bij het Noordse Kruis geen sprake is van een integrale oplossing voor gevaarlijke situatie op de Voorweg. Er wordt nog altijd veel te hard gereden. Volgens de Dorpsraad is de realisering van een rotonde op het Noordse Kruis de oplossing om het verkeer af te remmen. Deze wens is echter niet gehonoreerd. Volgens de Dorpsraad zijn er geen redenen meer om de rotonde niet te realiseren. De Dorpsraad is van mening dat als het bestemmingsplan eenmaal vastgesteld is en de Voorweg ter plaatse is bebouwd, het vele malen meer zal kosten om alsnog een rotonde aan te leggen. Gelet op het feit dat over de gehele lengte van de Uitweg afrastering is geplaatst en onlangs ottertunnels zijn aangelegd kan de Dorpsraad zich niet aan de indruk onttrekken dat otters op de Uitweg beter beschermd worden tegen langsrazend verkeer dan fietsers op de Voorweg. Dit is lastig te verkroppen voor de mensen in Noorden en dit zou de gemeente zich dan ook moeten aantrekken.

Reactie gemeente

De locatie van de gewenste rotonde bevindt zich buiten de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan. De infrastructuur ter plaatse is ook grotendeels in beheer bij de provincie. De locatie is gelegen binnen de grens van het bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker waarin het met de aangrenzende gronden de bestemming "Verkeer" heeft. Deze bestemming biedt ruimte voor eventuele aanpassingen in de verkeersstructuur (inclusief de realisering van een groene inpassing).

De Voorweg is eveneens buiten de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan gelegen. De weg heeft op grond van het bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker over een breedte van circa 9 meter de bestemming "Verkeer". Deze bestemming staat niet in de weg aan de realisering van snelheid remmende maatregelen.

Bij de reconstructie van de Voorweg is met de provincie ook uitvoerig overleg gevoerd over een verkeersveilige oplossing voor de bocht bij het Noordse Kruis (ook met de dorpsraden De Koet en Woerdense Verlaat). Daarbij zijn diverse varianten ter sprake geweest, waaronder het voorstel van dorpsraad De Koet om ter plaatse van het Noordse Kruis een rotonde aan te leggen. Door zowel gemeente als provincie is aangegeven dat een dergelijke oplossing buitenproportioneel is gezien de verkeerskundige situatie ter plaatse. De verkeersstromen zijn niet zodanig dat dit een zeer kostbare en veel ruimte innemende rotonde legitimeert. Op dit moment is een rotonde ook niet meer ruimtelijk inpasbaar gelet op de ontwikkelingen op die hoek (waaronder de benodigde ruimte voor parkeren).

Er zijn inmiddels gesprekken gaande met de dorpsraad over de snelheid op de Voorweg. Daar is inmiddels gemeten en in samenspraak met de provincie wordt gekeken naar verbetermaatregelen. Overigens zal de beëindiging van diverse bedrijfsactiviteiten leiden tot een afname van de intensiteit van het vrachtverkeer op de Voorweg. Dit zal de leefbaarheid van de kern Noorden ten goede komen.

Zwemgelegenheid/onveilige situatie bij de Vliet

De Dorpsraad wijst erop dat in het Dorpsplan de wens wordt verwoord om ergens in het dorp te kunnen zwemmen. Nu gebeurt dit bij de Vliet op de losplek waar boten aanleggen, het zonneveer vaart en kano's te water gaan. De kinderen spelen en zwemmen op een plek waar ook het doorgaande autoverkeer door Noorden langs raast. Er wordt op gewezen dat de raad een motie heeft aangenomen om te onderzoeken hoe de situatie rondom het parkeerplein aan de Vliet zou kunnen worden verbeterd en hoe het toekomstbestendig zou kunnen worden gemaakt. Een zwemgelegenheid zal daarbij ook aan de orde komen. De vaststelling van dit bestemmingsplan zou een kans zijn om hier voorzieningen te treffen.

Reactie gemeente

Bedoelde locatie bij De Vliet maakt geen deel van het gebied waarop het voorliggende betrekking heeft. Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de percelen waarvoor met de desbetreffende eigenaren overeenkomsten zijn gesloten betreffende de (her)ontwikkeling ervan. De door de dorpsraad geuite wens voor een (veilige) zwemgelegenheid wordt meegenomen bij de uitvoering van de motie Dorpsplein Noorden. Er wordt gewerkt aan de opstelling van een ruimtelijke visie Dorpsplein Noorden waarin ook de realisering van een zwemsteiger wordt meegenomen.

Ruimte voor groen

Dorpsraad wijst erop dat tijdens de inloopavond voor dit bestemmingsplan is aangegeven dat er ruimte voor groen zou zijn. Na het bestuderen van de plannen blijkt dit niet het geval. De dorpsraad zou graag zien dat dit soort beloftes niet worden gemaakt als ze niet in het plan voorkomen. Ter plekke van perceel Voorweg 23a zou alsnog aan de belofte voor meer ruimte voor groen kunnen worden voldaan.

Reactie gemeente

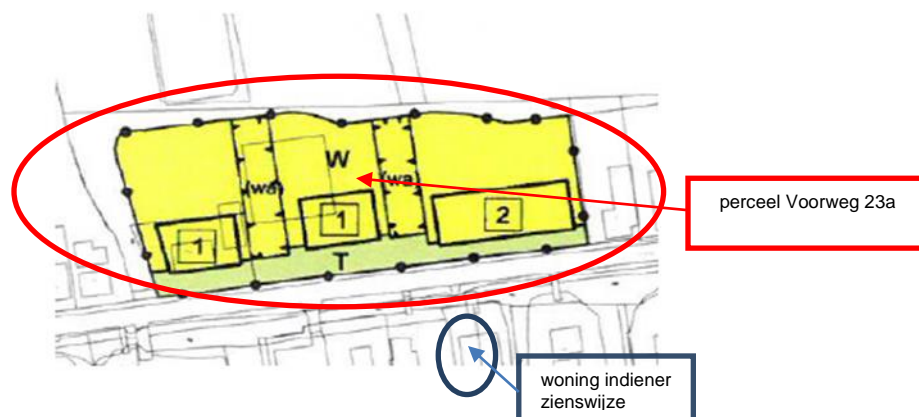
Allereerst wordt korthedshalve verwezen naar het voorgaande met betrekking tot het perceel Voorweg 23a. Ook kan erop worden gewezen dat op grond van het bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker in de kern Noorden enkele openbare percelen/stroken zijn voorzien van de bestemming "Groen". Verder maakt de bestemming "Verkeer" ingevolge genoemd bestemmingsplan voor gronden met een openbare functie ook de realisering van groen(stroken) mogelijk. Voor het overige gaat het bij de gronden die in het bestemmingsplan Voorwegzone Noorden zijn meegenomen, om gronden die in handen zijn van particulieren (met uitzondering van het perceel Voorweg 35 dat eigendom is van de gemeente).

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

2.3 Indiener zienswijze 3

(brief d.d. 31 oktober 2017; nr. G17.0937)

De indiener van de zienswijze verwijst in eerste instantie naar zijn inspraakreactie d.d. 5 december 2016 betreffende de beoogde bebouwing van het perceel Voorweg 23a inhoudende zijn mening om daar geen woningen te realiseren. Hij constateert ook dat alle inspraakreacties van gelijke strekking het gemeentebestuur geen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Het standpunt van het gemeentebestuur naar aanleiding van zijn inspraakreactie geeft de indiener van de zienswijze aanleiding tot onderstaande vragen en opmerkingen.



figuur 3: uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

1 Huidige situatie is een doorn in het oog voor leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de Voorwegzone.

De indiener vraagt zich af in wiens oog dit een doorn is. Hij wijst erop dat in het kader van Haagsche schooldag 2017 enkele kunstenaars ervoor hebben gekozen juist hier te schilderen.

2 Het leefklimaat wordt verbeterd.

De indiener van de zienswijze vraagt een nadere toelichting en of de bewoners van Noorden hierover zijn geraadpleegd.

3 Het terrein ligt braak.

De indiener van de zienswijze vraagt zich af waarop deze constatering is gebaseerd.

4 Nieuwe doorzichten naar de plassen.

De indiener van de zienswijze vraagt zich af of hiermee minder doorzicht naar de plassen wordt bedoeld. Hij vraagt om een "mooie omschrijving".

5 Doorzicht wordt veilig gesteld.

De indiener van de zienswijze hoopt dat hiermee wordt bedoeld dat het perceel een agrarische bestemming behoudt met een historisch karakter zonder bebouwing (met uitzondering van het kleine kasje dat er al decennia lang staat). Het feit dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan een uitbreiding van de kassen mogelijk is, acht de indiener van de zienswijze niet relevant en een drogreden gelet op de constatering dat reeds een halve eeuw geen sprake is van meer bebouwing. De aard van deze bloemenkweker met opengrond teelt geeft ook geen aanleiding voor de verwachting dat er meer bebouwing zal verrijzen.

6 Historisch lint met doelstellingen.

De indiener van de zienswijze vraagt naar de betekenis van een "historisch lint" en informeert of er een historisch landschapsdeskundige is ingeschakeld? Hij informeert naar de historische doelstellingen? Hij verwacht dat dit onderwerp hoog op de agenda blijft staan, zeker in een als natuurgemeente in het Groene Hart bekendstaande gemeente als Nieuwkoop.

7 Een betere kavel verhouding?

De indiener van de zienswijze vraagt zich af of een deskundige dit heeft beoordeeld. Een "goede en betere kavelverhouding" zou door een andere expert naar zijn mening wel eens anders beoordeeld kunnen worden.

8 De afstand tussen de woningen mag minimaal 5 meter worden zoals u aangeeft.

Indiener van de zienswijze constateert dat het open agrarisch terrein (met een lengte van 100 meter) over een lengte van ruim 80 meter zou kunnen worden volgebouwd. Daarmee zou het enige wat langere doorzicht op de plassen worden weggenomen.

9 Tot slot.

Voor wat betreft de met de grondeigenaar gemaakte afspraken betreffende de bebouwing van het perceel is de indiener van de zienswijze van mening dat eerst de omwonenden hadden moeten worden gepolst. Hij vraagt nogmaals het beleid voor wat betreft perceel Voorweg 23a te veranderen en de economische belangen terzijde te leggen en de historische en landschappelijke argumenten de boventoon te laten voeren. Hij verzoekt de inspraakreacties nog eens zorgvuldig door te lezen en om met betrokkenen nog eens goed te kijken naar dit prachtige onbebouwde stukje Noorden. De indiener van de zienswijze roept op dit laatste stukje doorzicht in de gemeente Nieuwkoop en Noorden vanaf een doorgaande route met bebouwing met weids uitzicht op open water niet verloren te laten gaan.

Reactie gemeente

Allereerst kan erop worden gewezen dat in de inspraakfase diverse reacties zijn ontvangen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de beoogde bebouwing van het perceel Voorweg 23a. In bijlage 21 bij het (ter inzage gelegde) ontwerpbestemmingsplan is hierop uitgebreid ingegaan; zie met name de beantwoording van de inspraakreacties 1-7; zie ook bijlage 2 bij deze nota).

Onderstaand wordt nog kort ingegaan op de door de indiener van de zienswijze ingebrachte kanttekeningen.

ad 1

De kern Noorden is vooral een woongebied. Op termijn is bedrijvigheid (ook agrarische bedrijvigheid) binnen de kern minder gewenst. De mogelijkheid dient zich aan het onderhavige agrarische bedrijfsperceel een woonbestemming te geven; een dergelijke bestemming past beter bij de (overwegende) woonfunctie van de kern Noorden. De ruimte die vrijkomt op de kavel wordt benut door de realisering van drie extra woningen mogelijk te maken in combinatie met twee watergangen (met een breedte van tenminste 8 meter) tussen de woningen. Een dergelijke verkaveling past binnen het bebouwingslint van Noorden.

ad 2

Het streven is erop gericht de bedrijfsfuncties (ook de agrarische) binnen het lint af te bouwen. Dit komt het leefklimaat binnen de kern Noorden in zijn geheel ten goede. Door sanering van onder meer glastuinbouwbedrijven wordt het leefklimaat langs de Voorweg in zijn totaliteit verbeterd. Vervolgens is ervoor gekozen de realisering van woningen mogelijk te maken op de vrijkomende kavels. Dit maakt deel uit van een integrale aanpak en betreft niet uitsluitend het onderhavige perceel Voorweg 23a.

ad 3

Het terrein ligt grotendeels braak in de zin dat het grotendeels onbebouwd is. Het is niet gezegd dat het terrein braak ligt in de zin dat er geen enkel gebruik van wordt gemaakt.

ad 4

Als eerder vermeld worden tegenover de woning van de indiener van de zienswijze drie extra woningen gebouwd. Uitgaande van de huidige onbebouwde staat van het perceel zal de realisering van de drie nieuwe woningen onmiskenbaar effect hebben op het uitzicht vanuit de woning van de indiener van de zienswijze. Onderstaand ad 8 zal nader aandacht worden besteed aan de verkaveling en de omvang van de bebouwing.

ad 5

Feit is dat het geldende bestemmingsplan een aanmerkelijke vergroting van de bestaande kas mogelijk maakt, deels in het zicht vanuit de woning van de indiener van de zienswijze (wat er verder ook zij van het antwoord op de vraag hoe waarschijnlijk een dergelijke vergroting van de bestaande kas is). Uit vaste jurisprudentie blijkt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.

ad 6

Er is sprake van een historisch gegroeide situatie in met name de strook Voorweg 23a - 113 met verschillende grote en kleine bedrijfslocaties en glastuinbouwbedrijven. Deze, vaak historische gegroeide, locaties vormen steeds meer een probleem binnen de woonkern Noorden. Kortom, een historisch gegroeide situatie is niet altijd het behouden waard.

ad 7

De geprojecteerde verkaveling van de woningen past in het stramien van de kavels aan weerszijden van de Voorweg. Zie ook het onderstaande onder 8.

ad 8

Over de beoogde verkaveling kan het volgende worden opgemerkt. Er is op het nu nog agrarische perceel tegenover de woning van de indiener sprake van twee bouwvlakken met de

bestemming "Wonen". Het westelijke vlak heeft een omvang van 20 meter breed en 15 meter diep. Uitsluitend hierbinnen mag één (dus vrijstaande) woning worden gerealiseerd. Het oostelijke vlak heeft een omvang van 36 meter breed en 15 meter diep. Uitsluitend hierbinnen mogen maximaal twee woningen worden gerealiseerd. Dit kunnen twee vrijstaande woningen zijn of twee-aan-een-gebouwde woningen oftewel "twee-onder-een-kapwoningen". De oppervlakte van de woningen mag niet meer bedragen dan 150 m²; de inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan 750 m³. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m².

Ten westen van beide vlakken zijn watergangen geprojecteerd; deze zullen een breedte van ten minste 8 meter moeten krijgen (haaks op de Voorweg). Aldus wordt aangesloten bij de veel voorkomende verkaveling in het lint van de kern Noorden.

Het voorgaande overziende kan worden geconstateerd dat geen sprake zal van een aanzienlijke bouwmassa tegenover de woning van de indiener van de zienswijze. Waarbij overigens nogmaals kan worden aangetekend dat het effect zal hebben op het uitzicht van de indiener van de zienswijze, maar dat dit effect uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar is.

ad 9

Dit behoeft gelet op het voorgaande geen verdere bespreking.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

3. AANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

3.1 Wijziging als gevolg van ingediende zienswijzen

De zienswijze van Vink + Veenman Projecten BV en Vink en Veenman Exploitiemaatschappij B.V geeft aanleiding om het bestemmingsplan in zoverre gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen dat wijziging van de bestemming "Bedrijf" op het perceel Voorweg 47 ook ten behoeve van de realisering van appartementen mogelijk wordt gemaakt (zie artikel 3.6.1).

De aanhef van in artikel 3.6.1. wordt daartoe als volgt aangepast:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisering van vrijstaande en/of twee-aan-een-gebouwde woningen en/of appartementen met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en het bouwvolume met niet meer dan 10% mag worden vergroot;
- b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast op voorwaarde dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als Bijlage 2 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien."

Tevens wordt aan de begripsomschrijvingen in artikel 1 "Begrippen" onder 1.8 (onder vernummering van de volgende onderdelen van artikel 1) de volgende omschrijving toegevoegd:

1.8 appartementen

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

Voorts wordt voorgesteld de tabel op blz. 17 van de toelichting ("afbeelding 10: Overzicht per perceel") voor wat betreft "locatie 47-51a" aan te passen aan de bovenvermelde verruiming van de wijzigingsbevoegdheid die na vaststelling van het bestemmingsplan ter plekke van genoemde locatie ook zal kunnen voorzien in de realisering van appartementen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Verbeelding

-

3.2.2 Regels

Het bepaalde in artikel 7.1, onder o, ("Wonen"): "geluidwerende voorzieningen" wordt geschrapt. Dit is abusievelijk in de regels van het ontwerpbestemmingsplan blijven staan.

3.2.3 Toelichting

Paragraaf 5.1 ("Vormvrije mer-beoordeling") is aangepast aan de gewijzigde MER regelgeving. Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor mer-beoordelingsplichtige stedelijke ontwikkelingsprojecten die beneden de drempelwaarden vallen, een expliciet besluit moet worden genomen of een milieu-effect-rapportage nodig is. In genoemde paragraaf wordt onderbouwd waarom een milieu-effect-rapportage in dit geval niet nodig is.

Bijlagen:

1. NAW gegevens ingekomen zienswijzen.
2. Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Voorwegzone Noorden (juli 2017).