

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde

Gemeente Nieuwkoop

Datum : december 2016

Versie : v5

Auteurs : gemeente Nieuwkoop / mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	PROCEDURE TER INZAGE LEGGING.....	3
1.2	ANONIMISERING	3
1.3	LEESWIJZER.....	3
2	ZIENSWIJZEN	4
2.1	ZIENSWIJZE 1 (DORPSSTRAAT 117, KERN ZEVENHOVEN)	4
2.2	ZIENSWIJZE 2 (DORPSSTRAAT 42, KERN ZEVENHOVEN).....	5
2.3	ZIENSWIJZE 3 (GARAGEBOXEN VERLAAT, KERN ZEVENHOVEN)	6
2.4	ZIENSWIJZE 4 (BEDRIJVGHEID SCHOOLSTRAAT/ DE DOBBE, KERN NOORDEINDE) ..	7
2.5	ZIENSWIJZE 5 (PERCEEL ACHTER DORPSSTRAAT 42, KERN ZEVENHOVEN)	9
2.6	ZIENSWIJZE 6 (STATIONSWEW 11, KERN ZEVENHOVEN)	10
2.7	ZIENSWIJZE 7 (BLOKLAND 19B, KERN NIEUWVEEN)	11
2.8	ZIENSWIJZE 8 (NOORDEINDE 7, KERN ZEVENHOVEN)	14
2.9	ZIENSWIJZE 9 (OUDE NIEUWVEENSEWEG 84, KERN NIEUWVEEN)	15
2.10	ZIENSWIJZE 10 (NOORDEINDE 13, KERN NOORDEN)	17
2.11	ZIENSWIJZE 11 (DORPSSTRAAT 56, KERN NIEUWVEEN)	19
2.12	ZIENSWIJZE 12 (DORPS STRAAT 60, KERN NIEUWVEEN).....	20
2.13	ZIENSWIJZE 13 (DORPSSTRAAT 12, KERN ZEVENHOVEN)	22
2.14	ZIENSWIJZE 14 (TEYLERSPLEIN 2, KERN NIEUWVEEN).....	23
2.15	ZIENSWIJZE 15 (DORPSSTRAAT 117, KERN ZEVENHOVEN)	24
2.16	ZIENSWIJZE 16 (DORPSSTRAAT 12, KERN ZEVENHOVEN)	27
2.17	ZIENSWIJZE 17 (OUDE NIEUWVEENSEWEG 8, KERN NIEUWVEEN)	28
2.18	ZIENSWIJZE 18 (UITERBUURTWEW 37, KERN NIEUWVEEN)	31
2.19	ZIENSWIJZE 19 (HERTOG ALBRECHTSTRAAT 60, KERN ZEVENHOVEN)	32
2.20	ZIENSWIJZE 20 (A.H. KOOISTRAAT 7, KERN NIEUWVEEN).....	33
2.21	ZIENSWIJZE 21 (GROENBESTEMMING O.A. LIJSTERLAAN E.O., KERN NIEUWVEEN). 35	
2.22	ZIENSWIJZE 22 (BLOKLAND 19A, KERN NIEUWVEEN)	36
2.23	ZIENSWIJZE 23 (OUDE NIEUWVEENSEWEG 88, KERN NIEUWVEEN)	40
2.24	ZIENSWIJZE 24 (CONRADPARK 13, KERN NIEUWVEEN).....	44
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	48
3.1	INLEIDING	48
3.2	WIJZIGINGEN ALS GEVOLG VAN INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	48
3.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	51
3.3.1	<i>Regels</i>	51
3.3.2	<i>Verbeelding</i>	52
3.3.3	<i>Toelichting</i>	53

BIJLAGE(N):

1. NAW gegevens ingekomen zienswijzen.

1 INLEIDING

1.1 Procedure ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 16 mei 2016 tot en met 22 juni 2016 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeente. Er zijn in totaal 25 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Van de ingekomen zienswijzen zijn 24 zienswijzen ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. Deze zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en kunnen in behandeling worden genomen.

Er is 1 zienswijze buiten de gestelde termijn binnengekomen. Deze is daardoor niet-ontvankelijk verklaard en derhalve ook niet in behandeling genomen.

Voorts is er op 5 juli 2016 een hoorzitting gehouden, waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om hun ingediende zienswijze toe te lichten. In totaal hebben 9 indieners van zienswijzen daarvan gebruik gemaakt. Indien hiervan gebruik is gemaakt, is dit ook bij de betreffende samenvatting van de zienswijze aangegeven.

1.2 Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden de indieners van zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. In bijlage 1 zijn in de analoge versie van deze nota de persoonsgegevens terug te vinden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is tevens aangegeven of een zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties 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 enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1 (Dorpsstraat 117, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om wijziging van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar, specifiek met betrekking tot de ingetekkende uitweg in het woningbouwplan Mastwijkerhof ter plaatse van de bestaande loods. Verzocht wordt de verplichtte levering op straffe van een geldboete nietig te verklaren. De overeenkomst biedt volgens hen een mogelijkheid hiervoor. Verder wil men de bestaande loods blijven gebruiken voor agrarische bedrijfsactiviteiten en gevraagd wordt om het onderhavige bestemmingsplan voor vaststelling hierop aan te passen.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van Dorpsstraat 117 en woningbouw Mastwijkerhof

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

Om de aangehaalde anterieure overeenkomst in een goed perspectief te plaatsen is een korte uiteenzetting van de voorgeschiedenis van belang.

Specifiek voor de woningbouwontwikkeling Mastwijkerhof is een tweetal wijzigingsplannen opgesteld (deel A en B). Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van in totaal 38 grondgebonden woningen, waaronder de bestaande boerderij aan de Dorpsstraat 117, inclusief ontsluitingswegen, groenstroken en water. Met de vaststelling van beide wijzigingsplannen door het gemeentebestuur (d.d. 16 oktober 2012) is het woningbouwplan ook planologisch mogelijk gemaakt en juridisch vastgelegd. De benodigde publiekrechtelijke procedure is daarmee doorlopen en inderdaad onherroepelijk.

Om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat, is het van belang dat met de realisatie van het woningbouwproject de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Dorpsstraat 117 worden beëindigd, waarbij de bestaande schuur / loods achterop het perceel in de loop van de woningbouwontwikkeling zal verdwijnen en plaats zal maken voor één vrije kavel. Met andere woorden, bij de ontwikkeling van Mastwijkerhof was bedrijfssanering het uitgangspunt. In de plantoelichting van het bovengenoemde wijzigingsplan is dit ook nadrukkelijk naar voren gebracht en gemotiveerd, en zijn de milieuonderzoeken ter onderbouwing van de woningbouwontwikkeling daarop afgestemd.

Om ook diverse privaatrechtelijke afspraken in het kader van het woningbouwplan Mastwijkerhof vast te leggen is door de gemeente Nieuwkoop enerzijds en de ontwikkelaar van het woningbouwplan anderzijds op 9 oktober 2012 een anterieure overeenkomst ondertekend. Middels de ondertekening van bijlage 5 van deze anterieure overeenkomst, een zogenaamd derdenbeding, hebben ook de indieners van de zienswijze ingestemd met het plan.

In artikel 12, onder 4 van de genoemde anterieure overeenkomst is bepaald dat ten behoeve van de mogelijke toekomstige ontsluiting naar verdere (woningbouw-) ontwikkelingen aan de noordzijde van het projectgebied ruimte wordt gereserveerd voor een ontsluitingsweg. Daarbij is aangegeven dat deze gronden uiterlijk op 14 februari 2019 aan de gemeente worden geleverd, vrij van beplanting en bebouwing. De loods / schuur valt daarmee onder het overgangsrecht. In de bovengenoemde anterieure overeenkomst, en specifiek in bijlage 5 van deze overeenkomst (het derdenbeding), is hierop ook gewezen en aangegeven dat de huidige bedrijfsactiviteiten van het landbouwbedrijf aan de Dorpsstraat 117 met de realisatie van het woningbouwplan zullen moeten worden beëindigd.

De gemeente is en blijft van mening dat met de bouw van 38 woningen de bedrijfsbeëindiging op deze locatie voldoende is gecompenseerd en dat er een ruime overgangsbepaling (ruim 7 jaar) is opgenomen voor het gebruik van bestaande loods / schuur. Dat deze loods en bijbehorende agrarische percelen worden verpacht doet daar niets aan af.

Bovendien kan met de instandhouding van de loods en bijbehorend gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten geen goed woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen woningen worden gegarandeerd. De bestaande loods is namelijk op enkele meters van de woningen gesitueerd.

Zoals reeds aangegeven is de bedrijfssanering (het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten) het uitgangspunt bij de woningbouwontwikkeling van het de wijk Mastwijkerhof. Het (gedeeltelijk) overdragen van het bedrijf heeft geen rechten of aanspraken op een nieuw agrarisch bouwblok.

Overigens is de bestaande vrijstaande schuur op het aangrenzende perceel (kadastraal bekend onder nr. 2696) in het ontwerpbestemmingsplan reeds positief bestemd doordat hiervoor een specifieke bouwaanduiding is opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.2 Zienswijze 2 (Dorpsstraat 42, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

Door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven dat de aanduiding veldschuur (op) en [sba-vs] voor de locatie Dorpsstraat 42 op een juiste manier op de verbeelding is ingetekend. Aangegeven wordt dat binnen het vlak paardenbak (sr-pk) ook nog een drietal gebouwen staan, te weten een



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van Dorpsstraat 42

mestopslag, hooiberg en veldschuur.

Gevraagd wordt om het vlak paardenbak (sr-pk) met de juiste vorm in te tekenen zodat de drie opstallen/gebouwen ook binnen het aangeduide vlak veldschuren 2' [sba-vs2] komt te liggen. Verwezen wordt in dit kader naar een bijlage waar een en ander is aangegeven.

Beantwoording

De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak' (sr-pk) is opgenomen voor de bestaande paardenbak. Op grond van artikel 3.2.6 van de regels is daarmee buiten een agrarisch bouwvlak een paardenbak toegestaan met een oppervlakte van maximaal 1.200 m² en een hekwerk met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter. In verband met de beoogde flexibiliteit is de aanduiding ruimer vormgegeven. Daarbij zijn ook de drie bestaande gebouwen bewust binnen het aangeduide vlak opgenomen, zodat artikel 3.2.5, onder c van toepassing is. Dit betekent dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak', gebouwen ten behoeve van de stalling van en het gebruik voor paarden zijn toegestaan, in ten hoogste de bestaande oppervlakte en ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. Van belang daarbij is dus wel dat de gebouwen uitsluitend ten behoeve van de stalling van en het gebruik voor paarden bedoeld zijn. De gevraagde aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur 2', gecombineerd met de aanduiding 'opslag' heeft echter een ander doel (agrarische schuur / loods ten behoeve van agrarische bedrijvigheid en opslag van andere niet-agrarische bedrijfsactiviteiten). Een uitbreiding van deze functies en bijbehorende aanduidingen is ook niet wenselijk aangezien er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.3 Zienswijze 3 (Garageboxen Verlaat, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

De zienswijze heeft betrekking op de garageboxen aan het Verlaat in de kern Zevenhoven. Verzocht wordt om de regels aan te passen zodat er qua gebruik ook kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden in de garageboxen. Ook wordt verzocht op een etage op de garageboxen te kunnen bouwen.

Beantwoording

De garageboxen waar het verzoek betrekking op heeft liggen gegroepeerd aan het Verlaat, centraal in de woonomgeving. De garageboxen zijn dus niet op een



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van de garageboxen aan het Verlaat

woonperceel bij een woning gesitueerd. Reden dat voor deze garageboxen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen' (sv-gb) is opgenomen.

Door kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten in dergelijke geclusterde garageboxen toe te laten, ontstaat min of meer een nieuw bedrijventerrein in een woonomgeving, zonder een directe relatie met die woonomgeving die er bij een 'bedrijf aan huis' wel is. Dit is ongewenst. Bij de regeling voor 'bedrijf aan huis' is namelijk de voorwaarde gesteld dat het 'bedrijfsgebruik' de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is. Bij afzonderlijke / geclusterde garageboxen gaat dit niet op.

Bovendien wordt bij het toestaan van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten in geclusterde garageboxen geen recht gedaan aan de primaire functie hiervan, namelijk de stalling van motorvoertuigen. Hierdoor kan er een hogere en ongewenste parkeerdruk in de directe omgeving ontstaan.

Ook een extra bouwlaag op de geclusterde garageboxen is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Een extra bouwlaag past immers niet bij de uitstraling en het primaire gebruik van garageboxen.

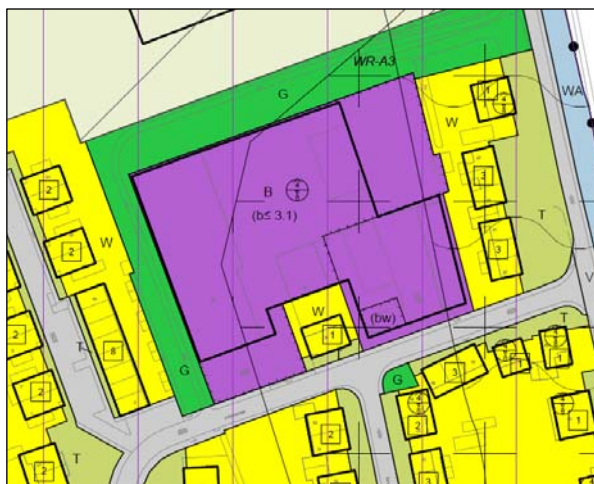
Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.4 Zienswijze 4 (Bedrijvigheid Schoolstraat/ De Dobbe, kern Noordeinde)

Samenvatting inhoud

Door de indieners van de zienswijze is aangegeven dat het kleine bedrijventerrein aan de Schoolstraat / De Dobbe, tussen Noordeinde en Noordhoek, in het voorliggende plan bestemd is voor bedrijven in maximaal bedrijfscategorie 3.1. In het vigerende bestemmingsplan uit 2006 is ter plaatse echter maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan. Men geeft aan dat van de huidige bedrijven geen enkele overlast wordt ondervonden. In verband met een eventueel vertrek van één van de bedrijven wordt de vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 3.1 vanwege de korte afstand tot de kavelgrens echter niet passend in een rustige woonomgeving geacht. Verzocht wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan weer uit te gaan van bedrijfscategorie 2.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van de bedrijvigheid aan de Schoolstraat/ De Dobbe, tussen Noordeinde en Noordhoek,

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

Bij de inventarisatie van de aanwezige bedrijvigheid in het plangebied is gebruik gemaakt van de informatie van de Omgevingsdienst West-Holland (OWH). Op basis van deze gegevens blijkt dat ter plaatse diverse bedrijven aanwezig zijn, te weten:

- Het bedrijf Kastol, Schoolstraat 35-39, een groothandel in CV-installatie, op grond van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geclassificeerd als milieucategorie 3.1 ("groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur, algemeen b.o. > 2000m²", SBI-code 2008: 4674-1).
- Record handelsonderneming, Schoolstraat 41A, geclassificeerd als milieucategorie 2.
- Meubelmakerij Onno Marré, Schoolstraat 41B, geclassificeerd als milieucategorie 3.1 ("timmerwerkfabriek, vervaardiging van overige artikelen van hout, p.o. < 200m²", SBI-code 2008: 162-1).

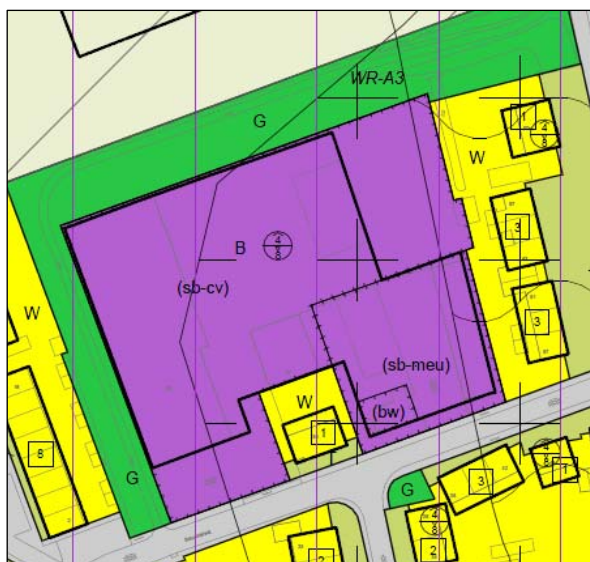
Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat de bestaande (planologische) situatie centraal staat en opnieuw wordt vastgelegd en/of wordt geactualiseerd aan de feitelijke situatie.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Zevenhoven en Noordeinde' bedraagt de maximale bedrijfscategorie voor dit bedrijventerrein inderdaad categorie 2. Tegelijkertijd zijn de bovengenoemde bedrijven met een hogere categorie al jarenlang aanwezig. Reden dat voor een deel van de bestemming 'Bedrijf' in het ontwerpbestemmingsplan een nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is opgenomen.

Echter, in het kader van de ruimtelijke procedure voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Schoolstraat 39 in 2014 is door de OWH geconstateerd (zowel op basis van bureauonderzoek alsook controlebezoek) dat er geen sprake is van een gemiddeld bedrijf in milieucategorie 3.1, en dat milieucategorie 2 meer recht doet aan de werkelijke activiteiten van de aangrenzende bedrijvigheid.

Omdat de huidige bedrijfsactiviteiten aan de Schoolstraat 35-39 en Schoolstraat 41B op grond van de VNG-handreiking strikt genomen nog wel onderdeel uitmaken van bedrijvigheid uit categorie 3.1 wordt specifiek voor de gronden aan de Schoolstraat 35-39 en Schoolstraat 41B uitgegaan van een 'maatbestemming'.

Concreet betekent dit dat de bestaande bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 positief zijn bestemd door een nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel cv' en 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' op te nemen. Bij beëindiging van deze bedrijven kan op de locatie uitsluitend hetzelfde type bedrijf als het bestaande bedrijf worden gevestigd. Indien er een andersoortig bedrijf wil vestigen, mag dit alleen een bedrijf zijn uit ten hoogste bedrijfscategorie 2.



Uitsnede gewijzigde verbeelding 'vast te stellen' bestemmingsplan, ter hoogte van de bedrijvigheid aan de Schoolstraat/ De Dobbe 42 in de kern Noordeinde

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

De verbeelding wordt aangepast waarbij de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' wordt vervangen door 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel cv' (sb-cv) en 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' (sb-meu). Ook wordt artikel 4.1 hierop aangevuld.

2.5 Zienswijze 5 (perceel achter Dorpsstraat 42, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

De zienswijze heeft betrekking op eventuele nevenactiviteiten op het perceel achter Dorpsstraat 42. Men geeft aan niet tegen de agrarische activiteiten te zijn achter het perceel Dorpsstraat 42, maar men is bezorgd over latere invulling van eventuele nevenactiviteiten die aan agrarische bedrijven worden toegestaan. Deze kunnen de belangen van direct aanwonenden wel schaden. Gevraagd wordt om op de hoogte te worden gehouden over laatste/latere ontwikkelingen.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van perceel achter Dorpsstraat 42

Beantwoording

Het is correct dat binnen de bestemming 'Agrarisch' ook diverse kleinschalige nevenactiviteiten zijn toegestaan, zoals recreatieve activiteiten (verblijfsrecreatie en dagrecreatie), kleinschalige horeca (theetuinen e.d.), opslag voor derden, ambachtelijke verwerking van landbouwproducten. In artikel 3.1, onder b wordt dit specifiek benoemd. Reden voor het toestaan van deze nevenactiviteiten is dat deze een bijdrage kunnen leveren aan de sociaal economische positie van de agrariërs. Hieraan zijn wel diverse voorwaarden gekoppeld die in artikel 3.5.2 nader zijn omschreven. Belangrijk in dit kader is dat kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan bij een functionerend agrarisch bedrijf. Daar is op de nabijgelegen gronden achter Dorpsstraat 42 geen sprake van. Reden dat ter plaatse ook geen agrarisch bouwvlak is opgenomen en voor de aanwezige gebouwen specifieke aanduidingen zijn opgenomen.

Met andere woorden, specifiek voor de agrarische gronden achter Dorpsstraat 42 is de regeling zijn kleinschalige nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.5.2 niet toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.6 Zienswijze 6 (Stationsweg 11, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

De indiener van de zienswijze wil een nagelstudio aan huis openen in een kamer van de woning. Gevraagd wordt om eventueel de verbeelding hierop aan te passen.

Beantwoording

Van belang voor het verzoek om een nagelstudio bij de woning op te richten is het onderscheid tussen de activiteit 'beroep aan huis' en 'bedrijf aan huis'.

Een 'beroep aan huis' is op grond van het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen' al zonder meer mogelijk, en voor een 'bedrijf aan huis' is een nadere afweging mogelijk en dient dit bij een positief besluit op de verbeelding aangeduid te worden.

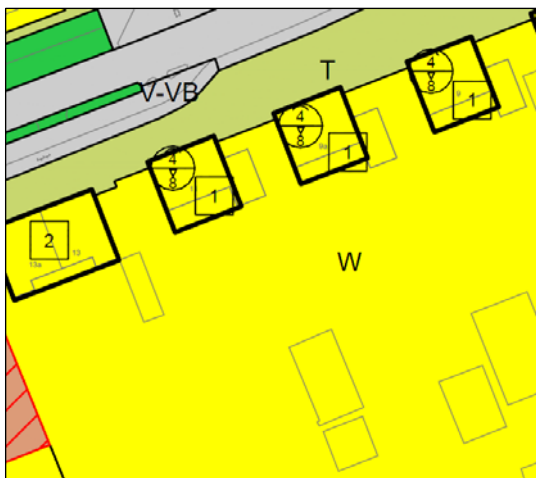
Beide typen activiteiten zijn in de regels gedefinieerd, waarbij wordt opgemerkt dat onder een 'beroep aan huis' sowieso de zogenaamde 'vrije beroepen' worden bedoeld. Het begrip 'vrij beroep' is moeilijk precies te definiëren. In de praktijk komt het er op neer dat het om beroepen gaat die iedereen met de vereiste kennis en vooropleiding zelfstandig kan beoefenen. In veel gevallen gaat het om een vorm van (intellectuele) dienstverlening, zoals advocaten, notarissen en makelaars die aanbieden. Daarnaast beoefenen bijvoorbeeld ook vertalers, architecten, kunstenaars en huisartsen een vrij beroep. Een nagelstudio valt in de regel dus niet onder een 'vrij beroep' en daarmee onder de activiteit 'bedrijf aan huis'.

Zoals aangegeven gelden er voor een 'bedrijf aan huis' wel een aantal voorwaarden. Zo mag de oppervlakte van 'een beroep aan huis' maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief de bijbehorende bouwwerken) bedragen, tot een maximum van 45 m². Ook dient degene die het bedrijf uitoefent tevens de gebruiker van de woning te zijn.

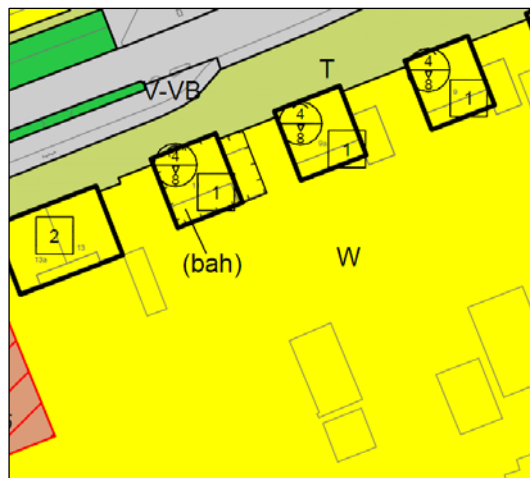
Aangezien de gewenste nagelstudio hieraan voldoet, wordt ingestemd met het verzoek en op de verbeelding een aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning (en aangrenzend bijgebouw) aan de Stationsweg 11 in Zevenhoven de aanduiding 'bedrijf aan huis' toegevoegd. Ook wordt hiervoor in artikel 19.1 een bepaling toegevoegd.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Stationsstraat 11

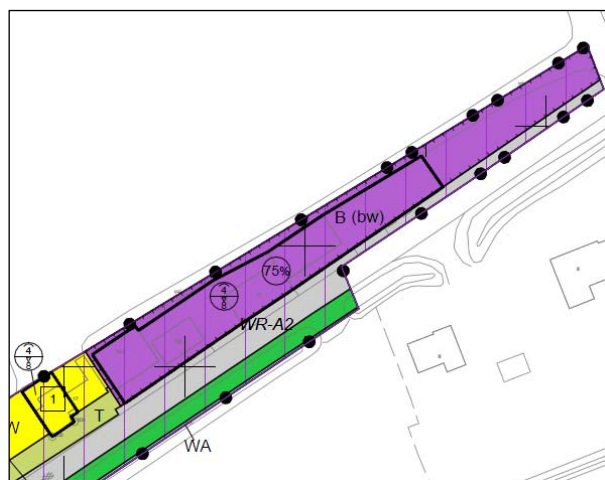


Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Stationsstraat 11

2.7 Zienswijze 7 (Blokland 19B, kern Nieuwveen)

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Blokland 19B (kadastraal bekend gemeente Nieuwveen, sectie A, nummer 2251) en is ingediend door makelaardij Vellekoop, namens de erven Mienis (vertegenwoordigd door de vereffenaar in de nalatenschap. Te weten mr. T. J. Mellema-Kranenburg, notaris te Katwijk en hypotheekhouder Coöperatieve Rabobank U.A.). Tegelijkertijd is door een andere indiener van een zienswijze (één van de erven Mienis, zienswijze 22) aangegeven dat men zich niet kan vinden in de inhoudelijke reactie van zienswijzenr. 7. Nadrukkelijk wordt gemeld door de indiener in zienswijzenummer 22 dat onderhavige indiener nr. 7 NIET de vertegenwoordiger is van één van de erfgenamen, zijnde indiener van zienswijze nr. 22.

Feitelijk is indiener van zienswijzenr. 7 daarmee de vertegenwoordiger van de vereffenaar in de nalatenschap; zijnde mr. T. J. Mellema-Kranenburg, notaris te Katwijk en hypotheekhouder Coöperatieve Rabobank U.A. en mogelijk één van de twee erven Mienis.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Blokland 19B Nieuwveen

Samenvatting inhoud

De reactie heeft betrekking op het perceel dat bekend staat als gemeente Nieuwveen, sectie A, nummer 2251 en is aangemerkt als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Omdat het betreffende perceel momenteel geen connectie meer heeft met het bedrijf op het aangrenzende perceelnummer 1961 (Blokland 21) dan wel met het pand Blokland 19a op het perceelnummer 2250, wordt gevraagd om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen'. Gemeend wordt dat de activiteiten op de aangrenzende percelen door de beoogde functiewijziging niet worden belemmerd.

Beantwoording

Zoals genoemd heeft deze reactie (indirect en direct) ook verband met de zienswijzenummer 22.

De beantwoording onder 22 is dan ook gelijk aan deze beantwoording.

Om een goed beeld te schetsen is het goed eerst enig inzicht te verschaffen in de problematiek en de reden waarom beide percelen en daarmee ook de zienswijzen van nr. 7 en nr. 22 alleen in onderlinge samenhang kunnen worden gezien.

De problematiek en wensen belanghebbenden.

In bijgaande figuur is de problematiek gevisualiseerd.

Het gehele perceel Blokland 19(a), 19b en 21 is hierin betrokken.

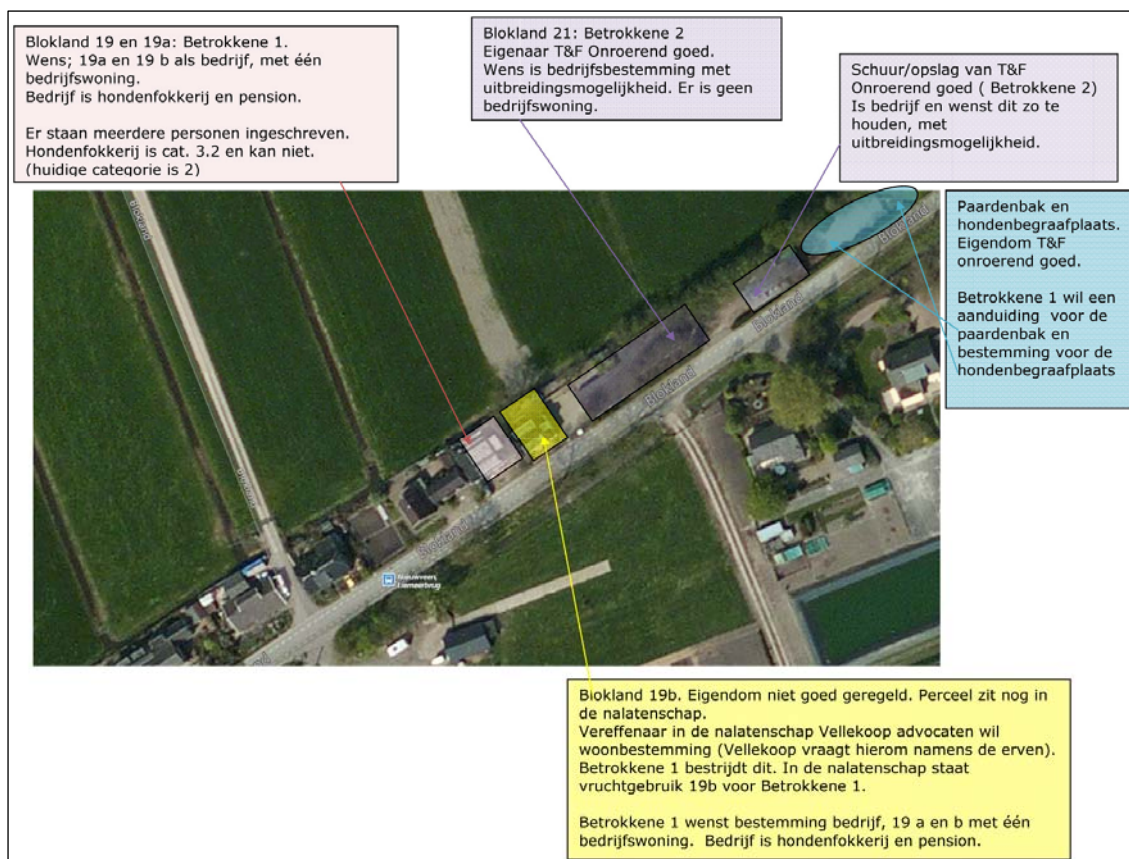
Duidelijk is dat belanghebbenden, verschillende wensen c.q. eisen hebben.

Het gehele perceel is gesplitst in drie kadastrale percelen, te weten Blokland 19a en 19b en Blokland 21. (Er is sprake van vier huisnummers, te weten 19, 19a, 19b en 21).

- Nr 19, 19a behoort tot één perceel (kadastraal bekend onder gemeente Nieuwveen, sectie A, nr. 2250) en is eigendom van erfgenaam 1. Op het perceel staan momenteel 3 personen ingeschreven.
- Nr. 19b zit in de nalatenschap van wijlen dhr J.C. Mienis. (Rabobank). Erfgenaam 1 heeft het vruchtgebruik van dit pand en perceel. Op dit adres staan 2 personen ingeschreven.
- Nr 21 is in bezit van erfgenaam 2, en betreft bedrijf T&F Onroerend goed. Ter plaatse is geen sprake van bewoning, maar is het bedrijf J.M. Mienis Water gevestigd. Eigenaar/directie wordt gevoerd door erfgenaam 2.

Wensen

- Blokland 19(a): Erfgenaam 1 wenst, conform het huidige gebruik een bedrijfswoning op nr. 19 a of b en vervolgens een bedrijfsbestemming op a of b. Het bedrijf is een hondenfokkerij. In verlengde daarvan wordt gepleit voor een splitsing in bestemmingen. De panden en gronden van 19a en b staan los van het bedrijfsgebruik op nr 21. Gevraagd wordt uit te gaan van twee bedrijfsbestemmingen, met een scheiding tussen 19a en b enerzijds en nr 21 anderzijds.
- Nr 19b: Erfgenaam 1 wenst, zoals genoemd en conform huidige gebruik een bedrijfswoning op nr 19a of 19b en vervolgens een bedrijfsbestemming op a of b.
- Blokland 19b: Vereffenaar in de nalatenschap wenst een woonbestemming.
- Blokland 21: Erfgenaam 2, wenst bedrijvenbestemming met enige uitbreiding.



Gevisualiseerde samenvatting wensen van de betrokkenen Blokland 19-21

Bedrijf is waterzuivering en grondboringen (Mienis waterzuivering en Mienis grondboring b.v.).

Tevens wenst erfgenaam 1 een aanduiding paardenbak en hondenbegraafplaats op Blokland 21, conform het huidige gebruik.

Reactie gemeente

Gemeente heeft telefonisch overleg gevoerd met erfgenaam 1 en 2.

Vereffenaar in de nalatenschap wenst een woonbestemming in het bijzonder op de bedrijfswoning nr. 19b.

Erfgenaam 2, eigenaar van Blokland 21, wil geen woonbestemming, aangezien een woonbestemming een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf op nr. 21 kan inhouden.

Erfgenaam 1, heeft het vruchtgebruik van nr. 19b en wenst een bedrijfsbestemming en bedrijfswoning.

Het toekennen van een woonbestemming doet geen recht aan de wensen van de erfgenamen 1 en 2, en wellicht belangrijker, ook geen recht aan de huidige situatie. Tevens ligt de kavel in de LIB-zone en is het toevoegen van een woonbestemming in die optiek problematisch.

Een bedrijfsbestemming ligt meer voor de hand en doet recht aan het huidige gebruik en is in overeenstemming met de vigerende bestemming.

Uitgangspunt is een oplossing die recht doet aan alle partijen en niet in de laatste plaats het geldende bestemmingsplan.

Vanuit die redenering wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan, waarin het gehele perceel (nr. 19a, 19b en 21) in de bedrijfsbestemming blijft.

Binnen de bedrijfsbestemming is één bedrijfswoning toegestaan, die echter qua locatie niet specifiek is aangeduid.

Conform het vigerend bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale bedrijfscategorie 2

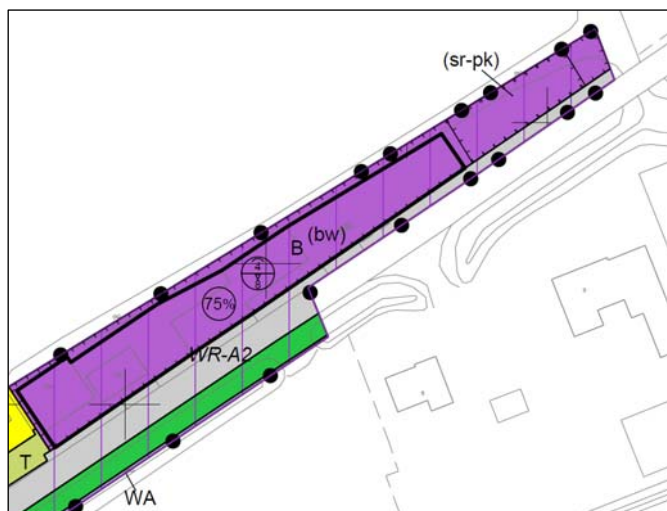
Tevens is het bouwblok, ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan vergroot.

Ter plaatse is een uitbreiding van ca. 440 m² mogelijk. (In het vigerend plan was deze uitbreidingsmogelijkheid ca. 380 m²).

De bestaande paardenbak kan met een aanduiding worden vastgelegd.

De hondenbegraafplaats is planologisch gezien, van ondergeschikte betekenis en zal niet worden aangeduid.

Het toekennen van een bedrijfsbestemming op nr. 19a en 19b tot maximaal bedrijfscategorie 2, impliceert dat het uitoefenen van een bedrijfsmatige hondenfokkerij niet mogelijk is. Een dergelijke functie wordt aangemerkt als bedrijfscategorie 3.1 en heeft een



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Blokland 19A, 19B en 21 in Nieuwveen

richtafstand van 50 meter tot gevoelige functies (zoals woningen).

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan blijft sprake van één bedrijfsbestemming. Op het gehele perceel is binnen het bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan.

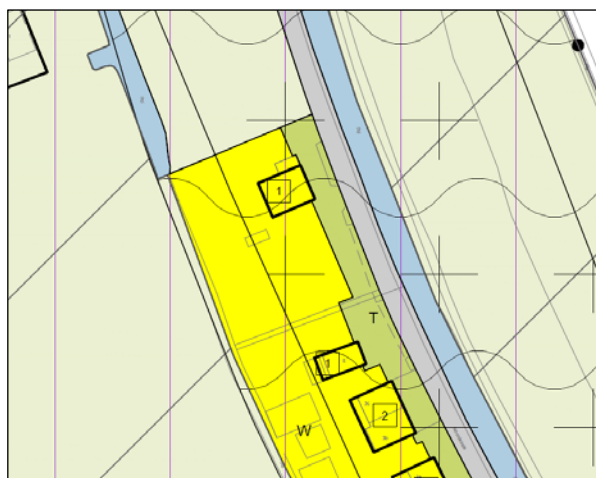
Op het gehele perceel is een uitbreiding van ca. 440 m² mogelijk.

De paardenbak wordt aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak' (sr-pk) en artikel 4 ('Bedrijf') wordt hierop aangevuld.

2.8 Zienswijze 8 (Noordeinde 7, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om nieuwbouw van een woning op het perceel Noordeinde 7. Aangegeven wordt dat met de recente bouw van woningen in de omgeving en bouw kavels op en nabij locatie voormalig gemeentehuis Zevenhoven een precedent is geschapen voor een woning tussen Noordeinde 5 en 7. Verwezen wordt naar de ruime omvang van het perceel en het feit dat op het perceel Noordeinde 7 in totaal ca. 800 m² aan schuren is gesloopt.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Noordeinde 7

Beantwoording

Uitgangspunt van voorliggend

bestemmingsplan is dat de bestaande (planologische) situatie centraal staat en opnieuw wordt vastgelegd en/of wordt geactualiseerd aan de feitelijke situatie.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het plan worden meegenomen als daarover (bestuurlijke) besluitvorming heeft plaatsgevonden. In de 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' die voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 11 juni 2015), is dit reeds genoemd. Dit betekent dat voor het perceel aan de Noordeinde 7 een woonbestemming is opgenomen waarbij op grond van de bestemmingsomschrijving en aanduidingen op de verbeelding maximaal 1 woning is toegestaan.

In het algemeen geldt dat er binnen de gemeente Nieuwkoop zeer terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe woningen, vooral op locaties die buiten het door de provincie aangeduide 'bestaand stads- en dorpsgebied 2014' (BSD) vallen. Het perceel aan de Noordeinde 7 valt buiten dit BSD, zoals ook blijkt aan de hand van de illustratieve kaart die de provincie heeft opgesteld. Dat dit perceel groot genoeg is voor de inpassing van een nieuwe woning en het feit dat er in de omgeving ook recent nieuwe woningen zijn gebouwd doet daar niets aan af. Bovendien lagen aan deze woningbouwlocaties ook andere uitgangspunten ten grondslag. Dat met de bouw van nieuwe woningen in de omgeving een precedent is

geschapen wordt dan ook niet onderschreven. Hierbij speelt ook de 20 Ke contour van Schiphol een belangrijke rol.

Binnen deze contour is het beleid er op gericht om buiten het aangeduide BSD terughoudend om te gaan met nieuwe woningbouw en alleen mee te werken aan plannen die passen binnen de aard en schaal van het gebied, zoals geformuleerd in artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte. Uitgangspunt daarbij is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit moet worden behouden of versterkt.

De gemeente is van mening dat met dit algemene beginsel van 'ruimtelijke kwaliteit' het principe van ruimte-voor-ruimte blijft bestaan, maar de invulling minder strikt dan voorheen wordt voorgeschreven. Om aan deze kwalitatieve voorwaarde toch ook kwantitatieve voorwaarden te verbinden heeft de gemeente besloten om de 'oude' provinciale 'ruimte-voor-ruimte' regeling onderdeel uit laten maken van haar eigen ruimtelijk beleid. Dit ook gezien vanuit het gelijkheidsbeginsel voor initiatiefnemers uit het verleden, en om ongewenste precedents naar de toekomst toe te voorkomen.

Op grond van deze regeling bestaat er de mogelijkheid om in ruil voor sloop van gebouwen (1000 m²) of kassen (5000 m²) één nieuwe woning terug te bouwen. De sanering van deze gebouwen hoeft niet op eigen terrein plaats te vinden.

Initiatiefnemers kunnen ook oppervlakte aan voormalige agrarische schuren/loodsen en/of glasoppervlak aankopen dat reeds door derden is aangeboden op een zogenaamde 'beurs'.

In dit kader wordt in de zienswijze aangegeven dat in totaal ca. 800 m² aan schuren is gesloopt. Daarmee voldoet het verzoek qua oppervlakte (nog) niet aan de voorwaarden van de 'ruimte voor ruimte' regeling. Omdat er aan het verzoek ook geen concreet woningbouwplan ten grondslag ligt, wordt geen medewerking verleend aan het verzoek. Desalniettemin staat het initiatiefnemer vrij om een concreet plan en verzoek voor een nieuwe (extra) woning op het perceel in te dienen die dan buiten dit bestemmingsplan om wordt beoordeeld en bij een positief besluit middels een 'eigen' planprocedure vorm te geven.

Conclusie

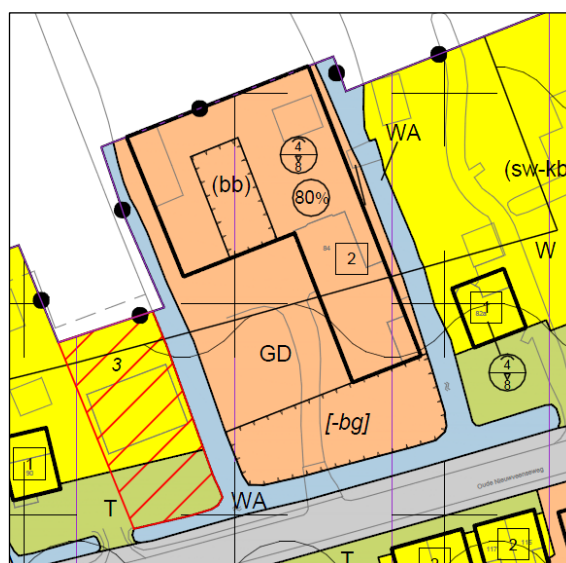
De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.9 Zienswijze 9 (Oude Nieuwveenseweg 84, kern Nieuwveen)

Samenvatting inhoud

Indiener van de zienswijze is van mening dat er op het perceel Nieuwveenseweg 84 te Nieuwveen nog voldoende ruimte beschikbaar is om een extra bouwvlak te realiseren voor een extra woning. Deze woning wordt dan als extra woning beschouwd, naast de drie woningen die op grond van de huidige wijzigingsbevoegdheid gebouwd kunnen worden.

Op grond van de regeling in het voorliggende bestemmingsplan is er



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Oude Nieuwveenseweg 84

nog circa 500 m² bouwruimte beschikbaar. Het onbebouwde deel van het perceel oogt als een apart perceel en het zou daarom ook goed in de omgeving passen om hier een nieuwe woning in de lintbebouwing te realiseren. In dit kader wordt ook verwezen naar de ontwikkeling op het naastgelegen perceel, aan de Oude Nieuwveenseweg 88. Gevraagd wordt om in aanmerking te komen voor eenzelfde regeling en onder dezelfde voorwaarden.

Ook wordt gevraagd om het huidige bouwvlak te vergroten richting de sloot aan de westelijke zijde van het perceel. Verwezen wordt naar een bijlage waarin het verzoek is verduidelijkt.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' heeft het perceel de bestemming 'Dienstverlening en detailhandel' en is nader aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid II'. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen inderdaad maximaal 3 woningen gerealiseerd worden. Echter, belangrijke voorwaarde hiervoor is dat huidige bedrijfsvoering op het perceel beëindigd c.q. verplaatst wordt en dat de woningen binnen de bestaande gebouwen gerealiseerd worden. Omdat na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' de eigendomssituatie is gewijzigd en er sindsdien ook andere plannen (bed and breakfast) zijn ingediend en vergund, is het onduidelijk of de plannen voor bedrijfsverplaatsing nog actueel zijn. Reden dat ook in de 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde', die voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 11 juni 2015), specifiek voor het perceel aan de Oude Nieuwveenseweg 84 is aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' niet zonder meer opnieuw wordt meegenomen.

Daarbij geldt dat er binnen de gemeente Nieuwkoop zeer terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe woningen, vooral op locaties die buiten het door de provincie aangeduide 'bestaand stads- en dorpsgebied 2014' (BSD) vallen. Het perceel aan de Oude Nieuwveenseweg 84 valt buiten dit BSD, zoals ook blijkt aan de hand van de illustratieve kaart die de provincie heeft opgesteld. Vervolgens speelt ook de 20 Ke contour van Schiphol een belangrijke rol. Binnen deze contour is het beleid er op gericht om buiten het aangeduide BSD terughoudend om te gaan met nieuwe woningbouw en alleen mee te werken aan plannen die passen binnen de aard en schaal van het gebied, zoals geformuleerd in artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte. Uitgangspunt daarbij is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit moet worden behouden of versterkt.

De gemeente is van mening dat met dit algemene beginsel van 'ruimtelijke kwaliteit' het principe van ruimte-voor-ruimte blijft bestaan, maar de invulling minder strikt dan voorheen wordt voorgeschreven.

Om aan deze kwalitatieve voorwaarde toch ook kwantitatieve voorwaarden te verbinden heeft de gemeente besloten om de 'oude' provinciale 'ruimte-voor-ruimte' regeling onderdeel uit laten maken van haar eigen ruimtelijk beleid. Op grond van deze regeling bestaat er de mogelijkheid om in ruil voor sloop van gebouwen (1000 m²) of kassen (5000 m²) één nieuwe woning terug te bouwen. De sanering van deze gebouwen hoeft niet op eigen terrein plaats te vinden. Initiatiefnemers kunnen ook oppervlakte aan voormalige agrarische schuren/loodsen en/of glasoppervlak aankopen dat reeds door derden is aangeboden op een zogenaamde 'beurs'.

Omdat het verzoek voor een nieuwe (extra) woning op het perceel links (naast) de bestaande woning niet binnen de wijzigingsbevoegdheid past en er aan dit verzoek ook geen concreet en integraal plan ten grondslag ligt, wordt vooralsnog geen medewerking verleend. Reden dat op het naastgelegen perceel wel de mogelijkheid wordt geboden om onder diverse voorwaarden een nieuwe woning op te richten (op grond van de 'ruimte voor ruimte' regeling), is ingegeven door het feit dat ter plaatse een voormalige agrarische loods / schuur aanwezig is en de mogelijkheid bestaat een ruimtelijke kwaliteitswinst in het bebouwingslint van Nieuwveen te creëren.

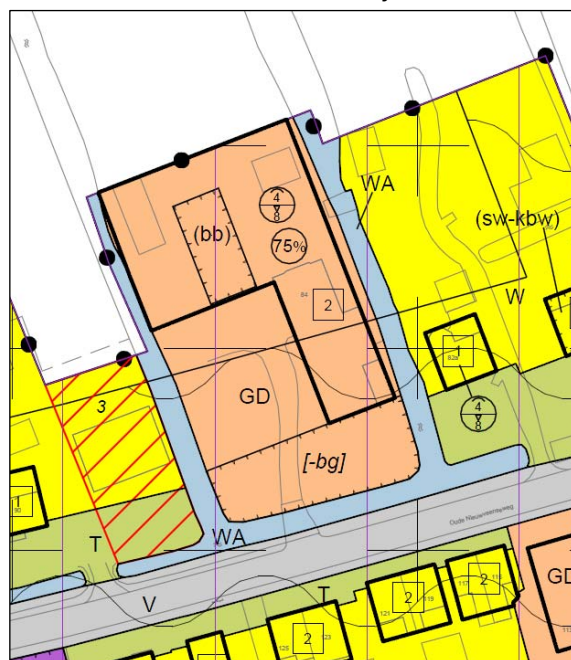
Desalniettemin staat het initiatiefnemer vrij om los van dit bestemmingsplan een meer uitgewerkt en integraal plan in te dienen, rekening houdend met de 'ruimte voor ruimte' regeling en zicht op de uitvoerbaarheid van het plan.

Wat betreft het verzoek om uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde van het perceel wordt opgemerkt dat hiertegen vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren staan en hieraan tegemoet kan worden gekomen. Het nieuwe bouwvlak heeft dan een oppervlakte van 1.580 m². Uitgangspunt daarbij is wel dat het totaal aantal toegestane vierkante meters aan gebouwen op het perceel hetzelfde dient te blijven. Dit betekent dat het maximum bebouwingspercentage, aangeduid op de verbeelding, wordt aangepast en naar beneden wordt bijgesteld (was 80%, wordt 75%).

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen en leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

Het bouwvlak wordt in westelijke richting vergroot en de bijbehorende maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' wordt gewijzigd in 75%.



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Oude Nieuwveenseweg 84

2.10 Zienswijze 10 (Noordeinde 13, kern Noorden)

Samenvatting inhoud

De indiener van de zienswijze geeft aan dat er voorbereidingen worden getroffen om voor de percelen Noordeinde 13 e.o. tot een planinvulling te komen voor 45 grondgebonden woningen. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' met een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' om een wijziging



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Noordeinde 13

naar woondoeleinden mogelijk te maken. Na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan zal hiervoor een wijzigingsplan ingediend worden. Bij de voorbereidende handelingen hiervoor wordt tegen een aantal punten uit het ontwerpbestemmingsplan aangelopen.

a). Ontsluiting Noordeinde

De op de verbeelding opgenomen ontsluiting is slechts ca. 3 meter breed, terwijl een volwaardige ontsluiting minimaal 5 meter breed dient te zijn.

Verwezen wordt naar de eisen volgens de Veiligheidsregio Hollands Midden die als regel een profiel van minimaal 4,5 vraagt in verband met hulpdiensten. Daarnaast wordt een voerpad van ca. 1,5 meter wenselijk geacht naar het Noordeinde.

b). Ontsluiting op Jacob van den Damstraat

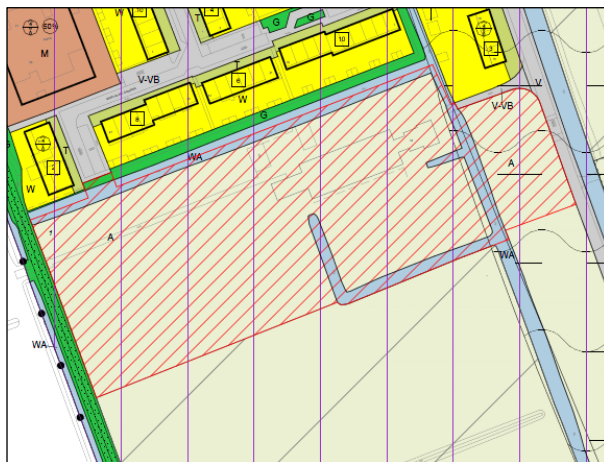
Het plangebied zal in noordwestelijke richting ontsloten worden op de Jacob van den Damstraat. Ter plaatse van de geplande ontsluiting gelden voor het meest noordelijke gedeelte alleen de bestemmingen 'Water' en 'Groen', zonder wijzigingsbevoegdheid.

Gevraagd wordt om de bestemmingen 'Water' en 'Groen' inhoudelijk zodanig aan te passen dat het plangebied door twee volwaardige wegen kan worden ontsloten, danwel de omvang van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' zodanig te vergroten dat deze ontsluitingen kunnen worden meegenomen in het op te stellen wijzigingsplan.

Beantwoording

a). Het is correct dat een volwaardige ontsluitingsweg minimaal 5 meter moet zijn. De op de verbeelding aangegeven ontsluiting naar de Noordeinde is smaller en bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het betreft in de huidige situatie echter geen volwaardige ontsluitingsweg, maar meer een in- en uitrit naar het aangrenzende perceel Noordeinde 13. Omdat direct grenzend aan deze ontsluiting de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' van toepassing is, en de gronden als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse ook gewijzigd kunnen worden in 'Verkeer - Verblijfsgebied', doen er zich wat dat betreft geen problemen. Bij de uitwerking van de plannen, als onderdeel van het wijzigingsplan, kunnen de gronden zodanig worden gewijzigd dat een volwaardige ontsluitingsweg gerealiseerd kan worden. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor dus inhoudelijk niet aangepast te worden.

b). Het specifiek benoemen van ontsluitingswegen in de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Water' en 'Groen' betekent dat deze functie ook in andere gebieden met dezelfde bestemmingen zonder meer zijn toegestaan. Dit is ongewenst. Om de woningbouwontwikkeling toch goed te kunnen ontsluiten wordt de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' op de verbeelding zodanig aangepast / vergroot dat deze aansluit op de



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Noordeinde 13

Jacob van den Damstraat.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen en leidt deels tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

De contour van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' wordt op de verbeelding aangepast.

2.11 Zienswijze 11 (Dorpsstraat 56, kern Nieuwveen)

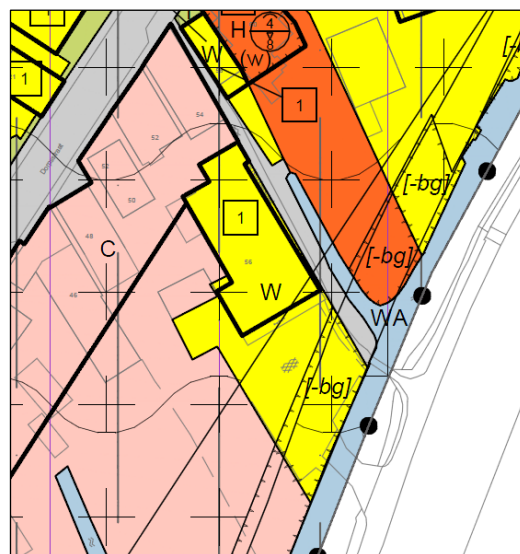
Samenvatting inhoud

Op het perceel Dorpsstraat 56 in Nieuwveen is het aantal wooneenheden op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op 1 gesteld. Aangegeven wordt echter dat er onderhandelingen met de gemeente zijn geweest in verband met de verplaatsing van de supermarkt van Dorpsstraat 56 naar de huidige locatie. Destijds is er overeenstemming geweest over het herbestemmen van het huidige bouwblok van detailhandel naar Wonen met een vrij aantal wooneenheden. Voor alle partijen zou hiermee een wenselijke oplossing worden gerealiseerd omdat een tweede supermarkt niet wenselijk en haalbaar zou zijn voor exploitatie.

Ambtelijk is op 1 september 2006 en 4 februari 2013 te kennen gegeven dat er maximaal 4 wooneenheden gerealiseerd mogen worden binnen het bouwvlak.

Gevraagd wordt om dit te respecteren en ter plaatse niet 1 maar 4 wooneenheden aan te duiden op de verbeelding.

Daarnaast wordt een beroep gedaan op gesprekken die in het verleden met het voormalige gemeentebestuur (voor de herindeling) zijn gevoerd over het vrij aantal in te vullen wooneenheden binnen het bouwvlak op deze locatie. Gevraagd wordt om minimaal 9 wooneenheden.



Uitsnede verbeelding
ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van
het perceel Dorpsstraat 56

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en is destijds inderdaad opgenomen in verband met de verplaatsing van de supermarkt. Verder is het perceel voorzien van de nadere aanduiding 'gesloten bebouwing'. Op grond van de bijbehorende regels zijn daarmee halfvrijstaande, geschakelde woningen en/of woningen in gesloten bebouwing toegestaan.

De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan correspondeert daarmee niet met de aanduiding uit het

geldende bestemmingsplan. Dit is een omissie en wordt hersteld. Zoals ook in de zienswijze wordt aangegeven dient hierbij uitgegaan te worden van de ambtelijke toezeggingen van maximaal 4 wooneenheden. Dit aantal is afgestemd op de fysieke mogelijkheden en afmetingen van het perceel. Uitgangspunt daarbij zijn uitsluitend grondgebonden woningen, aangezien gestapelde woningen (appartementen) in het geldende bestemmingsplan een 'eigen' aanduiding kennen en deze niet van toepassing is op het perceel.

Het verzoek om uit te gaan van minimaal 9 wooneenheden zou indirect betekenen dat gestapelde woningen ook toegestaan moeten worden. Gezien de ligging van het perceel achter het bebouwingslint, op korte afstanden tot aan omringende percelen, is dit aantal te hoog. Mogelijkerwijs kan, bijvoorbeeld door het realiseren van grondgebonden woningen voor starters op de woningmarkt, wel maximaal 7 wooneenheden worden gerealiseerd. In de planregels is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, waarmee de toegestane 4 wooneenheden, kan worden verhoogd naar maximaal 7 grondgebonden woningen.



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Dorpsstraat 56

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen en leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

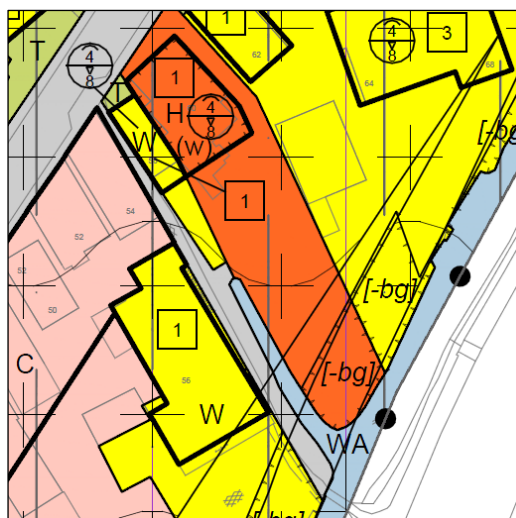
De op de verbeelding aangegeven maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt gewijzigd in 4.

Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin het aantal te bouwen wooneenheden mag worden gewijzigd, naar maximaal 7 grondgebonden woningen. In de wijzigingsbepalingen zijn de (standaard) voorwaarden daarvoor aangegeven.

2.12 Zienswijze 12 (Dorps straat 60, kern Nieuwveen)

Samenvatting inhoud

Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid op het pand Dorpsstraat 60 uit het geldende bestemmingsplan weer op te nemen. Verwezen wordt naar de Nota van uitgangspunten die in het kader van dit plan is opgesteld, waarin overigens eerst gesproken wordt over maximaal 1 woning bij het omzetten van de horecafunctie en daarna over maximaal 3 woningen. Echter is destijds bij de hoorzitting van het bestemmingsplan op 16 augustus 2006 het advies gegeven om de betreffende wijzigingsbevoegdheid aan te passen naar



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Dorpsstraat 60

4 woningen binnen het bestaande bouwvlak. Tevens is alleen de eigenaar in rechtspersoon veranderd, de personen als eigenaar zijn gelijk gebleven. De huurder (exploitant) is wel gewijzigd.

De indiener van de zienswijze is van mening dat een bevoegdheid de vrijblijvendheid aangeeft waarvoor het bedoeld is. De verplichting om de bevoegdheid uit te werken is het tegengestelde van wat beoogd is. Om die reden wil men de mogelijkheid behouden voor het realiseren van 4 woningen binnen het bestaande bouwvlak. In dit kader wordt ook verwezen naar de aanleiding in paragraaf 1.1 van de Nota van Uitgangspunten waarin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan een ruimtelijk instrument betreft voor ontwikkelingen die binnen de planperiode kunnen voordoen.

Net als de gemeente omarmt men een positief beleid met betrekking tot horeca en verblijf. Aangegeven wordt dat er al veel is geïnvesteerd en ook nog zal worden om de haalbaarheid van de horecafunctie binnen de wettelijke normen en vereisten mogelijk te houden. Het vangnet van de wijzigingsbevoegdheid is dan ook alleen noodzakelijk als de horecafunctie en verblijf niet meer haalbaar zijn en zal niet worden gebruikt voor een betere belegging. Men gaat er dan ook vanuit dat de wijzigingsbevoegdheid weer gehonoreerd wordt zodat, als het ooit zover komt en de noodzaak ontstaat, de locatie gewijzigd kan worden naar 4 woningen.

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' heeft het perceel de bestemming 'Horeca' en is nader aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid VII'. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen inderdaad maximaal 4 woningen gerealiseerd worden. De beschrijving in de 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' is op dit onderdeel inderdaad niet correct. De bedoeling was om aan te geven dat in de wijzigingsbevoegdheid werd uitgegaan van 3 extra woningen, naast de bestaande (bedrijfs)woning.

In tegenstelling tot een uit te werken bestemming is het bij een wijzigingsbevoegdheid inderdaad geen verplichting om de geboden ruimtelijke ontwikkeling tot uitvoer te brengen. Wel is het zo dat aannemelijk gemaakt moet worden dat de bestemmingen die met de wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, binnen de planperiode uitvoerbaar zijn.

Zoals in de zienswijze is verwoord, alsook in gesprekken met de behandelend ambtenaar is aangegeven, is door de eigenaren van de gronden en opstallen (inderdaad dezelfde personen als ten tijde van de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan) en ook de exploitant al veel geïnvesteerd voor het in stand houden van de horecafunctie. Aangenomen wordt dat dit ook de reden is waarom binnen de planperiode van het geldende bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Tegelijkertijd is ook aangegeven dat in de toekomst nog geïnvesteerd zal worden om de horecafunctie exploitabel te houden.

Het opnieuw opnemen van een wijzigingsbevoegdheid met uitsluitend als doel een vangnet te bieden indien de horecafunctie op termijn toch niet exploitabel blijkt te zijn, is voor de gemeente geen reden om zonder meer in te stemmen met het verzoek. Met andere woorden, de plannen voor wijziging van de horecafunctie naar een woonfunctie aan de Dorpsstraat 60 in Nieuwveen zijn te weinig concreet om hiervoor een specifieke regeling in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Er wordt derhalve niet ingestemd met het verzoek om (wederom) een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Desalniettemin staat het initiatiefnemers vrij om in de toekomst, indien de horecafunctie wordt beëindigd, een meer uitgewerkt plan in te dienen voor functiewijziging. Deze zal dan middels een 'eigen' planprocedure opgesteld en doorlopen moeten worden. Voordeel daarvan is dat er ook meer 'maatwerk' geboden kan worden.

Conclusie

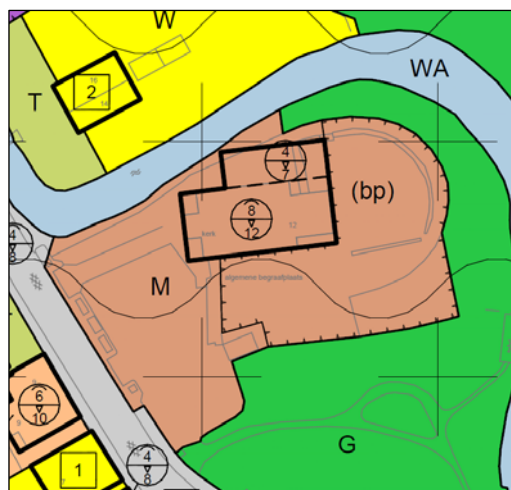
De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.13 Zienswijze 13 (Dorpsstraat 12, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

Naast de consistorie van het Hervormde Kerkgebouw aan de Dorpsstraat 12 in Zevenhoven staat een zogenaamd baarhuisje. In verband met de nieuwbouw aan de achterzijde van het kerkgebouw moet dit baarhuisje verplaatst worden. Verzocht wordt om de nieuwe locatie van het baarhuisje met een afmeting van 5 meter bij 3,5 meter op te nemen op de verbeelding.

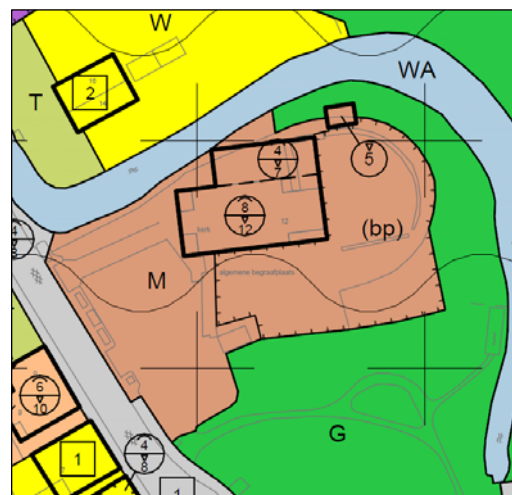
Verwezen wordt naar een bijgevoegde situatieschets.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Dorpsstraat 12

Beantwoording

Gezien de geringe omvang van het nieuwe baarhuisje en de beperkte ruimtelijke invloed wordt ingestemd met het verzoek. Hierop wordt ten noorden van de huidige begraafplaats een extra bouwvlak(je) op de verbeelding opgenomen. Ook wordt de maximale bouwhoogte, i.c. 5 meter, vastgelegd. In lijn met de bestemmingsplansystematiek is hierop de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding weergegeven en is aan artikel 11.2.1 hiervoor een bepaling toegevoegd.



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Dorpsstraat 12

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

De verbeelding wordt aangepast door een extra bouwvlak(je) op te nemen. De maximale bouwhoogte (5 meter) wordt daarbij aangeduid met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' (m).

Aan 11.2.1 is een extra bepaling (onder d) toegevoegd, luidende:

"ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden, danwel is de bestaande hogere bouwhoogte toegestaan".

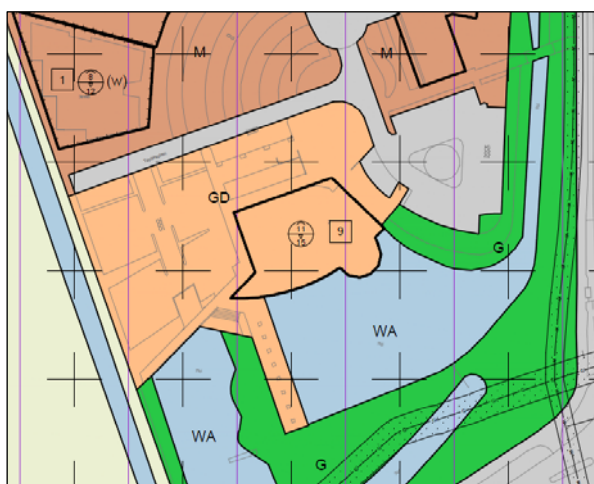
2.14 Zienswijze 14 (Teylersplein 2, kern Nieuwveen)

Samenvatting inhoud

De indiener van de zienswijze verzoekt het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het pand aan de Teylersplein 2 te Nieuwveen op een tweetal punten aan te passen.

1. Aantal woningen op de verdieping

In het geldende bestemmingsplan is het aantal woningen op de verdiepingen niet gemaximeerd, terwijl het aantal woningen in het ontwerpbestemmingsplan op 9 is gemaximeerd. Vanwege de bestaande oppervlakte van ca. 1.500 m² wordt gevraagd om het aantal woningen te verhogen tot 15. Men is bezig met een concrete ontwikkeling voor dat aantal woningen, waarbij de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein meer dan toereikend is. Indien de gemeente starters appartementen wenst dan wordt verzocht om het aantal woningen te maximeren op 25. Indien het aantal woningen op 9 beperkt blijft, geeft men aan forse planschade te lijden.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Teylersplein 2

2. Woonfuncties op de begane grond

Vanwege de grote leegstand van kantoorruimte in de regio, de lange periode dat het pand reeds in de markt wordt aangeboden en het landelijke beleid van transformatie van kantoorfunctie naar wonen, ziet men graag een woonfunctie op de begane grond. Vanwege de omvang (850m²) wordt gevraagd om 8 woningen toe te staan.

Aangegeven wordt dat herontwikkeling steeds stuk loopt omdat er geen vraag is naar kantoorruimte op de begane grond. Men wil voorkomen dat het object en daarmee het gebied verpauperd.

Beantwoording

Het pand aan de Teylersplein 2 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' de bestemming 'Dienstverlening en detailhandel'. Binnen deze bestemming is ook de woonfunctie toegestaan, enerzijds op de verdieping en anderzijds in de vorm van grondgebonden woningen. Het aantal woningen is daarbij inderdaad niet vastgelegd of gemaximeerd. Reden dat dat in voorliggend

bestemmingsplan wel is gedaan heeft te maken met gewijzigde landelijke, provinciale en lokale beleidskaders waarbij wordt gestuurd op woningaantallen op basis van regionaal afgestemde woningbouwprogramma's, zorgvuldig doelgroepenbeleid en duurzame verstedelijking.

Ook wordt aangesloten bij de plansystematiek van het reeds geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop', waarbij het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak wordt aangeduid op de verbeelding.

In de 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' die voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 11 juni 2015), is dit ook expliciet benoemd.

Daarin wordt ook aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan betreft, waarin de bestaande functies conform het huidige (legale) gebruik worden bestemd. Tegelijkertijd is ook aangegeven dat, in afwijking van het geldende plan, vergunde ontwikkel- en herstructureringslocaties op de verbeelding worden meegenomen.

Dit geldt in het bijzonder ook voor de locatie aan de Teylersplein 2, aangezien burgemeester en wethouders op een omgevingsvergunning (zaaknummer W-2012-0144, d.d. 31 augustus 2012) heeft verleend voor maximaal 9 appartementen in het pand.

Het toevoegen van 6 extra woningen op de verdieping, danwel 16 extra woningen indien wordt uitgegaan van startersappartementen, omdat anders planschade wordt geleden wordt dan ook niet onderschreven.

Ook aan het toevoegen van extra woningen op de begane grond wordt op basis van bovenstaande motivering niet zonder meer medewerking verleend.

Indien men van mening blijft dan planschade wordt geleden dan staat het belanghebbenden vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek om planschadevergoeding in te dienen, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.15 Zienswijze 15 (Dorpsstraat 117, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

Door de indiener van de zienswijze wordt puntsgewijs gereageerd op de beantwoording van de ingediende inspraakreactie uit de inspraaknota.

1. Door de gemeente wordt aangegeven dat herbouw van de bestaande opslag mogelijk is. Gevraagd wordt om een vergroting van het bouwvlak van maximaal 20 bij 25 meter. Ook wordt gevraagd om het bouwvlak ca. 15 meter in oostelijke richting te verplaatsen zodat de



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van Dorpsstraat 117 en de bestaande loods / schuur

- bebouwing meer in lijn komt te liggen met de bestaande bebouwing. Het is niet de bedoeling om een bedrijfswoning te creëren.
2. Door de gemeente wordt aangegeven dat het achterliggende bestemmingsplan onherroepelijk is. Niet duidelijk is waarom er een doorgang dient te komen en welke achterliggende reden er is om dit doodlopende stuk weg te creëren. Te meer omdat in punt 5 van de inspraakreactie wordt aangegeven dat woningbouw op het perceel 2696 niet aan de orde is. Ook zijn er volgens de indiener van de zienswijze geen plannen om een woning te bouwen op het kavel waar nu de loods staat, wat de enige logische reden zou zijn om de ingetekende weg te effectueren.
 3. Met verwijzing naar punt 2 wordt nogmaals verzocht het overgangsrecht van de agrarische bestemming op deze locatie te verlengen met 10 jaar of te laten eindigen wanneer een woning op deze locatie geplaatst wordt.
 4. Men geeft aan zich niet te kunnen vinden in de beantwoording van de inspraakreactie met betrekking tot het punt dat bedrijfsbeëindiging voldoende is gecompenseerd. Men is van mening dat deze uitspraak niet met gedegen kennis en informatie onderbouwd. In aansluiting van het verzoek onder punt 3 om het overgangsrecht voor de loods met 10 jaar te verlengen, wordt ook gevraagd om een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw per 2029. Op deze manier kan het bedrijf op een gezonde manier worden afgebouwd.

Tot slot wordt benadrukt dat de relatie tussen de partijen in inspraakreactie 10 en 11 op zakelijke basis is en dan ook als zodanig apart behandeld dienen te worden. De partij in inspraakreactie 11 heeft verder geen zakelijke belangen en verplichtingen zoals de partij in inspraakreactie 10 wel heeft.

Beantwoording

1.

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat met 'herbouw' van de bestaande opslag, de bestaande loods op het naastgelegen perceel 2696 bedoeld wordt. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur 2' opgenomen, gecombineerd met de aanduiding 'opslag'.

Aan dit onderdeel van de zienswijze kan niet tegemoet worden gekomen. Het oprichten van nieuwe agrarische bijgebouwen is immers uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige, duurzame agrarische bedrijfsvoering. Vanwege de aangrenzende woningbouwontwikkeling Mastwijkerhof is hiervan geen sprake meer, te meer omdat bedrijfssanering (het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Dorpsstraat 117) het uitgangspunt was bij de woningbouwontwikkeling. Bovendien zal er met de gewenste vergroting en verplaatsing geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de omliggende woningen, omdat de afstand van de beoogde bebouwing tot aan de bestaande woning aan de Dorpsstraat 117a nog maar ca. 19 meter zal bedragen (het bouwvlak van deze woning ligt dan zelfs op 15 meter).

2.

Specifiek voor de woningbouwontwikkeling Mastwijkerhof is een tweetal wijzigingsplannen opgesteld (deel A en B). Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van in totaal 38 grondgebonden woningen, waaronder de bestaande boerderij aan de Dorpsstraat 117, inclusief ontsluitingswegen,

groenstroken en water. Met de vaststelling van beide wijzigingsplannen door het gemeentebestuur (d.d. 16 oktober 2012) is het woningbouwplan ook planologisch mogelijk gemaakt en juridisch vastgelegd. De benodigde publiekrechtelijke procedure is daarmee doorlopen en inderdaad onherroepelijk.

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat deze huidige planologische regeling 1 op 1 wordt overgenomen. Op grond hiervan is ter hoogte van de bestaande schuur / loods achterop het perceel Dorpsstraat 117 (achter de bestaande boerderij) een vrijstaande woning toegestaan. Deze woning met bijbehorende gronden dient in de toekomst ook ontsloten te kunnen worden. Reden dat ter plaatse ook de bestemming 'Verkeer' is opgenomen. Dat er nog geen bouwplan voor deze woning is ingediend heeft te maken met de overgangsrechtelijke situatie van de bestaande loods (zie ook hierna) en is geen reden om deze geldende planologische situatie aan te passen.

Verder is er in het verleden inderdaad gesproken over een mogelijke toekomstige ontsluiting naar verdere (woningbouw-)ontwikkelingen aan de noordzijde van de woningbouwontwikkeling Mastwijkerhof. Hiervoor zijn echter geen concrete plannen. Reden dat in de aangehaalde beantwoording van de inspraakreactie ook is aangegeven dat de gemeente niet voornemens is om medewerking te verlenen aan het verzoek voor een wijzigingsbevoegdheid voor extra woningbouw in dit gebied (perceel met kadastraalnummer 2696).

3.

Om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat, is het van belang dat met de realisatie van het woningbouwproject de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Dorpsstraat 117 worden beëindigd, waarbij de bestaande schuur / loods achterop het perceel in de loop van de woningbouwontwikkeling zal verdwijnen en plaats zal maken voor één vrije kavel. Met andere woorden, bij de ontwikkeling van Mastwijkerhof was bedrijfssanering het uitgangspunt. In de plantoelichting van het bovengenoemde wijzigingsplan is dit ook nadrukkelijk naar voren gebracht en gemotiveerd, en zijn de milieuonderzoeken ter onderbouwing van de woningbouwontwikkeling daarop afgestemd. Met de bestemmingsregeling uit het bovengenoemde wijzigingsplan is de bestaande schuur / loods achterop het perceel onder het overgangsrecht gebracht. Om ook diverse privaatrechtelijke afspraken in het kader van het woningbouwplan Mastwijkerhof vast te leggen is door de gemeente Nieuwkoop enerzijds en de ontwikkelaar van het woningbouwplan anderzijds op 9 oktober 2012 een anterieure overeenkomst ondertekend. In artikel 12, onder 4 van deze overeenkomst is bepaald dat deze gronden uiterlijk op 14 februari 2019 aan de gemeente worden geleverd, vrij van beplanting en bebouwing.

Middels de ondertekening van bijlage 5 van deze anterieure overeenkomst, een zogenaamd derdenbeding, hebben ook de eigenaren van de gronden ingestemd met het plan. In dit derdenbeding is er specifiek op gewezen dat de huidige bedrijfsactiviteiten van het landbouwbedrijf aan de Dorpsstraat 117 met de realisatie van het woningbouwplan zullen moeten worden beëindigd.

De gemeente is en blijft van mening dat er een ruime overgangsbepaling (ruim 7 jaar) is opgenomen voor het gebruik van bestaande loods / schuur.

Dat deze loods en bijbehorende agrarische gronden worden gepacht doet daar niets aan af. Het is aan de verpachter om de gebruikers daarvan ook op de hoogte te stellen.

Bovendien kan met de instandhouding van de loods en bijbehorend gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten geen goed woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen

woningen worden gegarandeerd. De bestaande loods is namelijk op enkele meters van de woningen gesitueerd.

4.

In aanvulling op de beantwoording onder punt 3 wordt opgemerkt dat er reeds in het geldende bestemmingsplan 'Kern Zevenhoven – Noordeinde' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 oktober 2006) al een wijzigingsbevoegdheid (nr. 3) was opgenomen, waarbij de agrarische bestemming ter plaatse gewijzigd kon worden naar 38 woningen. Met andere woorden, er waren in 2006 al plannen om de agrarische activiteiten ter plaatse (op termijn) te beëindigen. Dat er naderhand door de indiener van de zienswijze is geïnvesteerd in het agrarisch bedrijf is naar oordeel van de gemeente dan ook geheel op eigen verantwoordelijkheid. De aangehaalde uitspraak uit de inspraakreactie over de compensatie heeft daarbij betrekking op de woningbouwontwikkeling Mastwijkerhof (38 burgerwoningen) met in het verlengde daarvan de beëindiging van de agrarische activiteiten ter plaatse, en niet op de investeringen die naderhand zijn gedaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat de aangehaalde partijen in het vervolg separaat worden behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

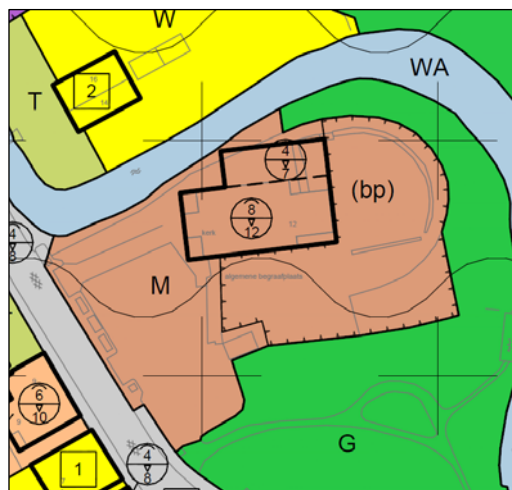
2.16 Zienswijze 16 (Dorpsstraat 12, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

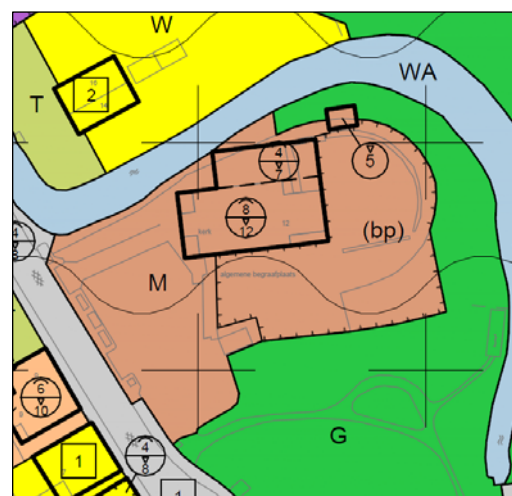
Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om een aanpassing van het bouwvlak aan de zijkant van het Hervormde Kerkgebouw in Zevenhoven. Het betreft een wijziging van de reeds aangevraagde vergroting van het bouwvlak (17.70 bij 6 meter) die in het ontwerpbestemmingsplan op grond van een schetsontwerp is doorgevoerd. Inmiddels is het voorlopig ontwerp (VO) gereed en wordt gevraagd om het bouwvlak hierop aan te passen (18.26 bij 6,5 meter) zodat de beoogde uitbreiding van de kerk binnen het bouwvlak van het nieuwe bestemmingsplan past. Verwezen wordt naar een bijgevoegde situatieschets.

Beantwoording

Gezien de geringe omvang van de gewenste uitbreiding van het bouwvlak en daarmee beperkte ruimtelijke invloed wordt ingestemd met het verzoek. Hierop wordt het bouwvlak in het noorden en westen met ca. 0,5 meter vergroot.



Uitsnede verbeelding
ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van
het perceel Dorpsstraat 12



Uitsnede verbeelding vast te stellen
bestemmingsplan, ter hoogte van het
perceel Dorpsstraat 12

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

De verbeelding wordt aangepast door het bouwvlak met ca. 0,5 meter in het noorden en westen te vergroten.

2.17 Zienswijze 17 (Oude Nieuwveenseweg 8, kern Nieuwveen)

Samenvatting inhoud

1. Feiten

Cliënt is eigenaar van de woning aan de Oude Nieuwveenseweg 8 in Nieuwveen, welke voorheen tot een agrarisch bedrijf behoorde. Voor de gronden en bijbehorende bedrijfsloodsen is een woningbouwplan in ontwikkeling, welke in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Cliënt heeft hiervoor de gronden verkocht aan een aannemingsbedrijf.

In het voorontwerp was nog een globale bestemming opgenomen, ook voor de woning van cliënt. Deze viel daardoor onder het bouwverbod van de uitwerkingsregels. Hierop is een inspraakreactie ingediend. Op dit onderdeel zijn burgemeester en wethouders cliënt tegemoet gekomen, maar niet op het punt van de bouw van extra woningen. De zienswijze heeft betrekking op dit laatste onderdeel.



*Uitsnede verbeelding
ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van
het perceel Oude Nieuwveenseweg 8*

2. Gronden

Gevraagd wordt om ten minste één extra te mogen bouwen, noordelijk van het plangebied aan de Oude Nieuwveenseweg, direct achter de bestaande, voormalige agrarische bedrijfsloodsen. Indien dit niet opgaat wordt gevraagd om op het perceel waarop de huidige woning staat, een extra woning te kunnen bouwen. Beide onderdelen worden nader toegelicht

2.1 Extra woningen noordelijk van het plangebied

In het kader van de verkoop van de opstallen en gronden heeft cliënt met de huidige eigenaar, het aannemingsbedrijf, afgesproken dat voor de sloop van de bedrijfsloodsen een beroep zou worden gedaan op de ruimte-voor-ruimteregeeling. Op basis van deze regeling was het mogelijk om twee woningen toe te voegen. Afgesproken werd dat deze woningen zouden worden gesitueerd direct achter het huidige plangebied. Verwezen wordt in dit kader naar een kaartbijlage bij de zienswijze. Cliënt zou de woning aan de oostzijde realiseren, het aannemingsbedrijf de woning aan de westzijde.

Door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven dat over deze locatie in het voorjaar van 2008 overleg is gevoerd met de toenmalige wethouder. Onder

voorbehoud onder bestuurlijke instemming heeft de wethouder uitgesproken dat hij zich in de locatie kon vinden.

In verband met de crisis is de uitvoering van de woningbouwplannen gestagneerd, maar inmiddels is overeenstemming bereikt met het aannemingsbedrijf. Daarbij is echter geen rekening gehouden met de bovengenoemde twee woningen omdat het college zich op het standpunt stelt dat voldoende compensatie heeft plaatsgevonden.

Gevraagd wordt alsnog om de twee woningen toe te staan. Men is van mening dat er uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan. Bovendien past het toestaan van de twee woningen in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040.

Ook in de inspraakreactie is hiernaar verwezen, maar is in de beantwoording geen enkel woord aan de betekenis van de visie gewijd. Structuurvisie zijn op grond van het bepaalde in artikel 2.1 van de Wro niet alleen verplicht, maar de raad is ook aan de inhoud van deze visie gebonden.

Bovendien wordt erop gewezen dat de twee woningen ook in overeenstemming zijn met de gemeentelijke Woonvisie.

Men vraagt geen gedetailleerde woonbestemming, ook met een wijzigingsbevoegd kan geleefd worden. Cliënt is bereid hiervoor een anterieure overeenkomst aan te gaan.

2.2 Woning bestand gebied

Indien de genoemde twee extra woningen tot onoverkomelijke bezwaren leidt, wil men in ieder geval één extra woning kunnen bouwen binnen het bestaande plangebied, ten zuiden van de bestaande woning. Momenteel is deze grond in gebruik als tuin bij de woning. Verwezen wordt naar een bijlage.

Ook voor deze locatie is men van mening dat er bezien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan, en dat de bouw van een woning ook binnen het ruimtelijk beleid past.

Ook hier hoeft niet meteen een gedetailleerde bestemming opgenomen te worden, een wijzigingsbevoegdheid volstaat, en is men bereid hiervoor een anterieure overeenkomst aan te gaan.

Beantwoording

1.

Hiervan wordt kennisgenomen.

De aangehaalde woningbouwontwikkeling is bekend onder project 'Land van Boer Bos deel II' en gaat uit van maximaal 24 grondgebonden woningen voor het gebied Oude Nieuwveenseweg 6-10 en maximaal 10 grondgebonden woningen op het direct aangrenzende perceel aan de Oude Nieuwveenseweg 22. Voor beide gebieden is een afzonderlijke planologische doorlopen en inmiddels afgerond, te weten 'Uitwerkingsplan Land van Boer Bos deel II, tussen Oude Nieuwveenseweg 6-10, Nieuwveen' en 'Wijzigingsplan Land van Boer Bos deel II, tussen Oude Nieuwveenseweg 22, Nieuwveen'. Beide plannen zijn door het college van burgemeester en wethouders op 19 april 2016 vastgesteld (en vanaf 17 juni 2016 onherroepelijk geworden). Reden dat het woningbouwplan in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet 1 op 1 was overgenomen en een globale regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' (2006) werd aangehouden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde' na de bovengenoemde vaststelling ter inzage is gelegd,

is de nieuwe woningbouwontwikkeling aan de Oude Nieuwveenseweg nu wel meegenomen.

2.1

Zoals hierboven onder punt 1 van de beantwoording is aangegeven is de planologische regeling voor de nieuwe woningbouwontwikkeling aan de Oude Nieuwveenseweg in het voorliggende bestemmingsplan op grond van het vastgestelde (en inmiddels onherroepelijke) uitwerkingsplan en wijzigingsplan overgenomen. Op de voormalige gronden van het agrarisch bedrijf zijn 24 woningen gepland, waarmee de gemeente van mening is en blijft dat de beëindiging van het agrarisch bedrijf, met in het verlengde daarvan de sloop van de bedrijfsgebouwen, voldoende wordt / is gecompenseerd. Dat er tussen de indiener van de zienswijze en het aannemingsbedrijf afspraken zijn gemaakt dat er nog een beroep zou worden gedaan op de ruimte-voor-ruimteregeling doet daar niets aan af. Daarbij is de gemeente van mening dat er met de genoemde ruimte-voor-ruimteregeling onterecht dubbelop gebruik gemaakt wenst te worden van extra bouwmogelijkheden (woningen). De bedrijfsbeëindiging en de bijbehorende sloop van de bedrijfsgebouwen maakt zoals genoemd al deel uit van de woningbouwplannen.

De stelling van de indiener van de zienswijze dat het inwilligen van het verzoek om alsnog twee woningen toe te staan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren kunnen bestaan, wordt dan ook niet onderschreven. Ook is de gemeente niet op de hoogte van het aangehaalde overleg met de toenmalige wethouder, te meer omdat hierover geen bestuurlijke afstemming / instemming heeft plaatsgevonden.

Zoals in de zienswijze terecht wordt aangehaald is in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 het ruimtelijk beleid voor de komende jaren vastgelegd en dient de Structuurvisie als beleidsuitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gehanteerd te worden. Dat de kern Nieuwveen deel uitmaakt van het 'deelgebied dynamisch noordwesten', waarbij woningbouw en bedrijvigheid ontwikkeld kan worden, is correct. Dit is ook de reden dat invulling wordt gegeven aan het bovengenoemde woningbouwplan voor 34 nieuwe woningen als onderdeel van het project 'Land van Boer Bos deel II'.

Wel dient daarbij in ogenschouw genomen te worden dat het gestelde beleid uit de structuurvisie kaders op hoofdlijnen betreffen en de gemeente bovendien gebonden is aan het beleid van hogere overheden (Rijk en provincie) en regionale afstemming (regio Holland Rijnland), laatstgenoemde ook vooral in verband met het woningbouwprogramma.

Verder is er recent een nieuwe woonvisie vastgesteld, 'Woonvisie Nieuwkoop' 2016-2025' (d.d. 6 oktober 2016) waarin het woonbeleid is geactualiseerd. De plantoelichting van het voorliggende bestemmingsplan zal hierop nog worden geactualiseerd. Hoewel ook in deze nieuwe woonvisie nog steeds sprake is van een woningbouwopgave, betekent dit echter niet dat er zonder meer tegemoet kan worden gekomen aan het toevoegen van nieuwe woningen in het plangebied of direct grenzend daaraan. Met andere woorden, de Structuurvisie en de Woonvisie bieden geen vrijbrief voor nieuwe woningbouw in de gemeente.

2.2

In aanvulling op bovenstaande motivering wordt opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, en nieuwe woningen alleen worden toegestaan als daarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. In de

'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' die voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 11 juni 2015), is dit reeds genoemd. Het verzoek van indiener van de zienswijze om in ieder geval een extra woning toe te voegen past niet binnen dit uitgangspunt.

De stelling dat de tuin groot genoeg is om een woning toe te voegen en het plan binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente past, vormt bovendien geen objectieve motivatie van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.18 Zienswijze 18 (Uiterbuurtweg 37, kern Nieuwveen)

Samenvatting inhoud

Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om het gehele gebied aan de Uiterbuurtweg 37 te Nieuwveen als Wonen te bestemmen, waarbij de horecabestemming er volledig afgaat. De gronden worden door de nieuwe eigenaren namelijk alleen voor Wonen gebruikt. Ook de burens zien liever een woonbestemming.

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

Voorheen was op locatie aan de Uiterbuurtweg 37 een discotheek gevestigd. Reden dat in het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' een bestemming 'Horeca' is opgenomen, gecombineerd met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. Naast deze bestemming is ook een aanduiding 'wonen' (w) opgenomen zodat de gronden ook gebruik mogen worden voor een burgerwoning.

Omdat de direct aangrenzende gronden een woonbestemming hebben en de indieners van de zienswijze als (nieuwe) eigenaren zelf verzoeken om de horecabestemming te schrappen, wordt aan dit verzoek tegemoet gekomen.

De gronden worden daarop gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', overeenkomstig de bestemmingsplansystematiek van de aangrenzende gronden.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Uiterbuurtweg 37



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Uiterbuurtweg 37

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

De bestemming 'Horeca' met de bijbehorende aanduidingen 'horeca tot en met categorie 3' en 'wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', gecombineerd met de bestemming 'Tuin'.

2.19 Zienswijze 19 (Hertog Albrechtstraat 60, kern Zevenhoven)

Samenvatting inhoud

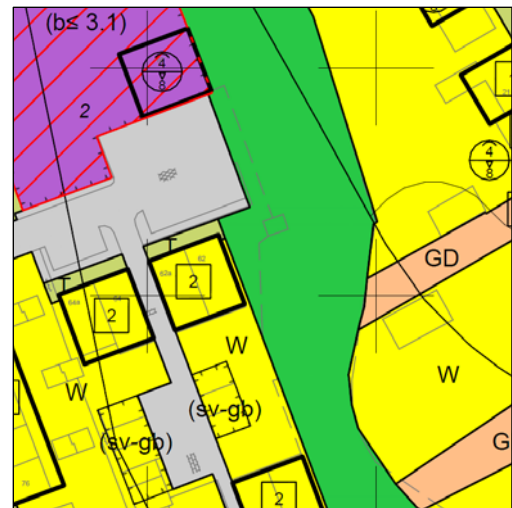
Liander Infra West N.V. is eigenaar van het gasdrukmeet- en regelstation aan de Hertog Albrechtstraat 6 te Zevenhoven, een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Aan deze gronden is de bestemming 'Groen' toegekend. Niet duidelijk is of hierbinnen ook de functie nutsvoorzieningen is toegestaan.

Voor het gasdrukmeet- en regelstation gelden veiligheidsafstanden (artikel 3.12 lid 6 Activiteitenbesluit. Verzocht wordt om de functieaanduiding 'nutsvoorziening' aan de bovengenoemde bestemming te koppelen en op de verbeelding ook de bijbehorende veiligheidscontour op te nemen. Hierdoor wordt de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden t.o.v. de kwetsbare objecten in acht worden genomen.

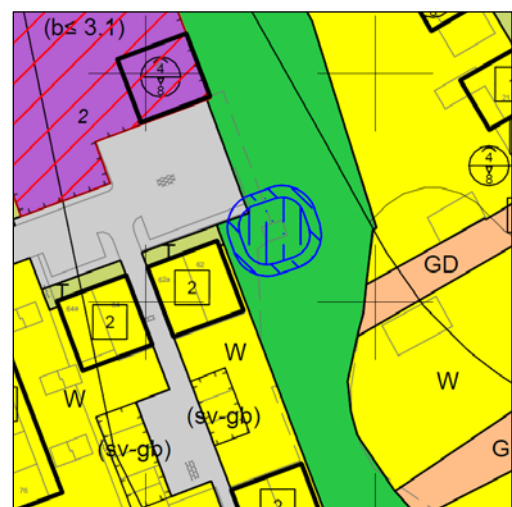
Beantwoording

Met de opsomming in artikel 9.1, en specifiek onder i, wordt aangegeven dat de gronden ‘met de bijbehorende voorzieningen van algemeen nut’ zijn bestemd. Hieronder worden ook nutsvoorzieningen verstaan. Een nadere aanduiding is niet nodig en vanwege de beoogde flexibiliteit voor dit aspect, ook niet gewenst.

Wel wordt overeenkomstig de bestemmingsplansystematiek voor de gasdrukmeet- en regelstations aan de Schout Clantstraat en Dorpsstraat in Nieuwveen ook specifiek voor het gasdrukmeet- en regelstation aan de Hertog Albrechtstraat te Zevenhoven een tweetal gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen, te weten 'veiligheidszone barim 1' en 'veiligheidszone barim 2'. Hierdoor wordt in het bestemmingsplan zichtbaar gemaakt dat er sprake is van een gasdrukmeet- en regelstation en dat er veiligheidsafstanden gelden.



*Uitsnede verbeelding
ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van
het perceel Hertog Albrechtstraat 60*



*Uitsnede verbeelding vast te stellen
bestemmingsplan, ter hoogte van het
perceel Hertog Albrechtstraat 60*

Overigens wordt op grond van de bijgevoegde afbeelding aangenomen dat het gasdrukmeet- en regelstation ter hoogte van de Hertog Albrechtstraat nr. 60 bedoelt wordt en niet Hertog Albrechtstraat nr. 6.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

Ter hoogte van het gasdrukmeet- en regelstation aan de Hertog Albrechtstraat 6 te Zevenhoven worden twee gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone barim 1' en 'veiligheidszone barim 2' op de verbeelding toegevoegd.

2.20 Zienswijze 20 (A.H. Kooistrastraat 7, kern Nieuwveen)

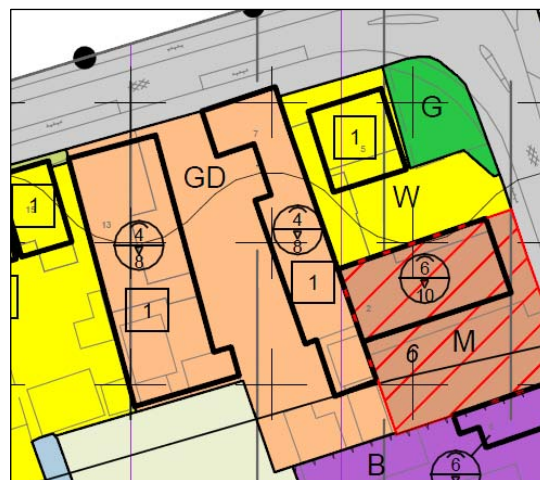
Samenvatting inhoud

Men verzoekt het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het perceel A.H. Kooistrastraat 7 te Nieuwveen op een tweetal punten aan te passen, dan wel te wijzigen.

A. Aanpassingen bouwvlak

Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen zodat ook de uitbreiding van het woonhuis / de winkel volledig binnen bouwvlak past. Verwezen wordt in dit kader naar een verleende vergunning met nummer 00027, d.d. 26 januari 1993.

Ook wordt verzocht om de zuidelijke kant van het bouwvlak zodanig aan te passen, dat alle bedrijfsruimten op het zuidelijk deel van het perceel daarbinnen vallen.



Uitsnede verbeelding
ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het
perceel A.H. Kooistrastraat 8

B. Wijziging aanduiding maximaal aantal wooneenheden

Vanwege de toenemende vraag naar grootschalige verwerking van vlees en vleesproducten is men voornemens om binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan de totale koel-, vries- verwerking- en opslagruimten te verplaatsen naar een industrieterrein. De slagerij (winkel en koelruimte) en het woonhuis (incl. uitbreiding) blijven gehandhaafd op de huidige locatie binnen het bouwvlak.

De vrijkomende bedrijfsruimten wil men dan wijzigen naar 4 huurwoningen (begane grond en verdieping). Daarbij wordt aangegeven dat de locatie over voldoende parkeerruimte beschikt. In dit kader wordt ook verwezen naar artikel 7.6.2. van de regels (afwijken toevoegen woningen). Niet duidelijk is echter of dit artikel ook uitsluitend van toepassing is op appartementen of ook woningen.

Verzocht wordt in ieder geval om het op de verbeelding aangeduide maximum aantal wooneenheden te wijzigen, van 1 naar 5.

Beantwoording

A.

Het bouwvlak wordt ter hoogte van het woonhuis / de winkel aangepast op de verleende vergunning. Bovendien wordt het bouwvlak zodanig aangepast dat ook de bestaande bebouwing in het zuiden van het perceel daarbinnen valt. Ditzelfde geldt voor de bijbehorende maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

B.

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat de bestaande (planologische) situatie opnieuw wordt vastgelegd en nieuwe ontwikkelingen alleen worden meegenomen als hierover (bestuurlijke) besluitvorming heeft plaatsgevonden. In de 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' die voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 11 juni 2015), is dit reeds genoemd.

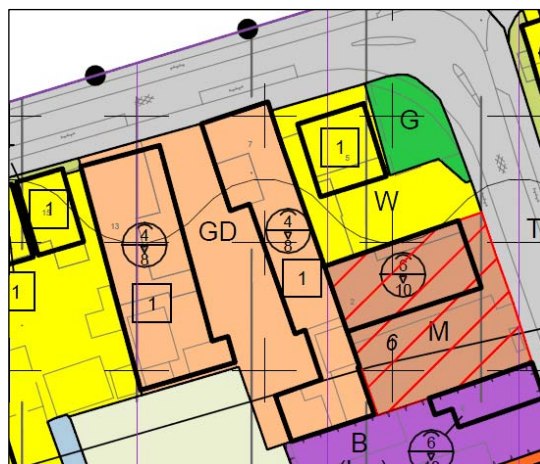
In het kader van de mogelijke bedrijfsverplaatsing en ontwikkeling van 4 huurwoningen is dat niet het geval. Omdat er aan het verzoek ook geen concreet en meer uitgewerkt (woningbouw)plan ten grondslag ligt, wordt geen medewerking verleend aan het verzoek.

Binnen de planperiode van het bestemmingsplan kan eventueel wel gebruik gemaakt worden van artikel 7.6.2, waarbij door middel van een zogenaamde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (extra) nieuwe woningen zijn toegestaan. Hieraan zijn wel diverse voorwaarden gekoppeld die bij de aanvraag van de omgevingsvergunning nader onderbouwd moeten worden, zoals dat het plan moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat er middels specifiek onderzoek aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) weten regelgeving, dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig aangetast worden, etc. In dit kader wordt verwezen naar de opsomming uit artikel 7.6.2.

Omdat met deze regeling onder voorwaarden afgeweken kan worden van het bestaande aantal woningen, en dit in de huidige situatie in het ene geval appartementen zijn en in het ander geval juist grondgebonden woningen, moet de aanhef van artikel 7.6.2 ook ruim geïnterpreteerd worden. Met de woningen op de verdieping, danwel woningen op de begane grond, worden dus niet alleen appartementen bedoeld. Ook grondgebonden woningen zijn toegestaan. Om deze onduidelijkheid weg te nemen wordt de zinsnede 'op de verdieping dan wel op de begane grond' in de aanhef in artikel 7.6.2 geschrapt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen en leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Het bouwvlak op de verbeelding, evenals de bijbehorende grenzen van de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel A.H. Kooistrastraat 8

goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', worden aangepast, c.q. vergroot. In de aanhef van artikel 7.6.2 wordt de zinsnede 'op de verdieping dan wel op de begane grond' geschrapt.

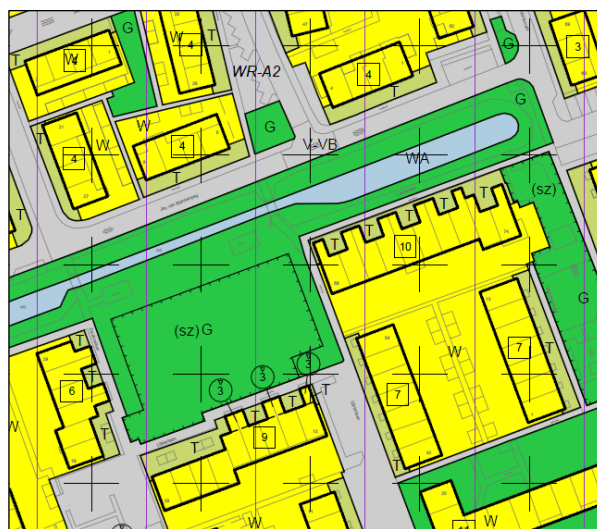
2.21 Zienswijze 21 (Groenbestemming o.a. Lijsterlaan e.o., kern Nieuwveen)

Samenvatting inhoud

De indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid van parkeren in de bestemming groen, zijnde openbaar groen en plantsoen. Tegen deze uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de bestemming groen is ook een inspraakreactie ingediend en in het antwoord daarop heeft het college gesteld geen aanleiding gezien om het plan aan te passen.

De motivering dat in bestemmingsplannen voor andere kernen een dergelijke bepaling is opgenomen is voor indiener van de zienswijze niet interessant omdat dit niet in het belang is bij de gang van zaken in zijn woonomgeving.

De mededeling dat er alleen om een goede reden gebruik van zal worden gemaakt en er in de directe omgeving geen plannen bestaan, biedt geen enkele rechtszekerheid.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van de Lijsterlaan e.o.

Naar mening van de indiener van de zienswijze passen parkeerplaatsen of parkeerterreinen niet in het (openbaar) groen maar in de verkeersdoeleinden. Verwezen wordt ook naar de inspraakreactie, die geacht moet worden deel uit te maken van de zienswijze. Ook wordt een inhoudelijke onderbouwing voor de parkeervoorzieningen in de bestemming groen gemist, zowel in de toelichting op het plan alsook in de beantwoording van de inspraakreactie.

Ook wordt gevraagd hoe handhavend opgetreden kan worden tegen het parkeren, zonder enige voorzieningen, in het openbaar groen.

Om verrommeling en milieuverontreiniging in het openbaar groen te voorkomen lijkt het indiener van belang om daarover eerst duidelijkheid / zekerheid te hebben. Op grond van bovenstaande wordt verzocht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid van parkeren in de bestemming groen te schrappen.

Beantwoording

De gemeente kiest bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, als onderdeel van de actualisatieslag, enerzijds voor uniformiteit en daar waar mogelijk voor flexibiliteit.

In de 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' die voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 11 juni 2015), is dit ook aangegeven.

De genoemde uniformiteit wordt ingegeven door de methodiek van het nieuwe bestemmingsplan af te stemmen op de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen voor de dorpskernen Nieuwkoop, Ter Aar & Bovenland, Noorden & Woerdense Verlaat & Vrouwenakker en Langeraar & Papenveer.

Ook in deze bestemmingsplannen zijn parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Groen' toegestaan.

Een ander aspect wat in de bovengenoemde 'Nota van uitgangspunten' wordt aangehaald is dat, daar waar mogelijk, bestemmingsplannen dynamisch en flexibel van opzet moeten zijn. De uitwisseling van parkeerplaatsen in de bestemming 'Groen', maar ook groenvoorzieningen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' past binnen dit uitgangspunt.

Er is op dit onderdeel dus bewust gekozen voor harmonisatie van de diverse bestemmingsplanmethodieken enerzijds en flexibiliteit anderzijds en de gemeente is niet voornemens om de mogelijkheid van parkeren in de bestemming groen te schrappen.

Zoals ook in de beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven zijn er voor het genoemde trapveldje en de directe omgeving daarvan geen plannen voor de aanleg van parkeervoorzieningen.

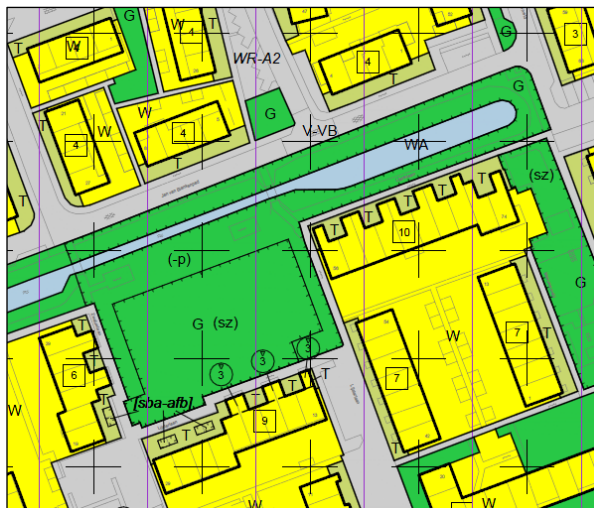
Dat laat onverlet dat de gemeente wel begrip heeft voor de zorg van het aangehaalde in de zienswijze over het ontbreken van rechtszekerheid. In dit kader wordt de bestemming 'Groen' op de verbeelding ter hoogte van de Lijsterlaan aangevuld met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.

Alleen bij de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' kan tegen het parkeren in openbaar groen opgetreden worden (gehandhaafd worden), wegens in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen en leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

Op de verbeelding wordt ter hoogte van de Lijsterlaan de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' toegevoegd. Ook wordt artikel 8.1 hierop aangevuld.



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van de Lijsterlaan e.o.

2.22 Zienswijze 22 (Blokland 19A, kern Nieuwveen)

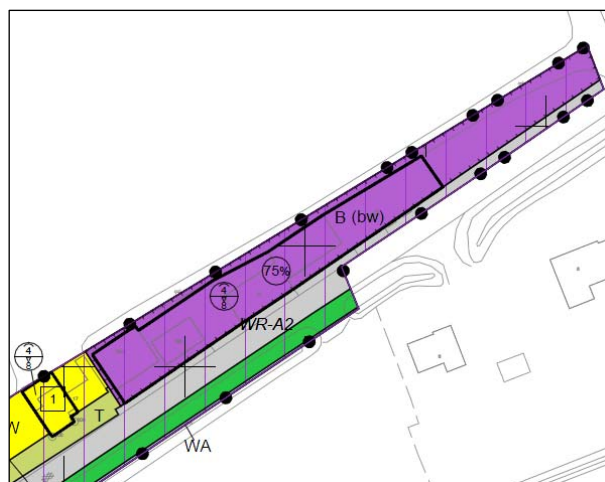
De zienswijze heeft betrekking op de percelen Blokland 19a, 19b en 21 en is ingediend door STV Mahieu Advocaten en mediators.

Tegelijkertijd is door een andere indiener van een zienswijze (zienswijze 7, vertegenwoordigd door de vereffenaar in de nalatenschap, te weten mr. T. J. Mellema-Kranenburg, notaris te Katwijk en hypotheekhouder Coöperatieve Rabobank U.A.).

Samenvatting inhoud

Door de indiener van de zienswijze wordt een uitgebreide samenvatting gegeven, waarbij wordt ingegaan op de voorgeschiedenis van de panden aan de Blokland 19a, 19b en 21, alsmede de eigendomsverhoudingen en het gebruik.

Eind 2010 is er controle van de gemeente geweest in het kader handhaving. Daar is uitgekomen dat de feitelijk ter plaatse uitgeoefende activiteiten in overeenstemming zijn met de geldende bestemming ter plaatse.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Blokland 19B Nieuwveen

Nieuwe ruimtelijke invulling

De gronden bij de panden Blokland 19 a t /m 21 zijn in het ontwerp grosso modo op gelijke wijze bestemd als voorheen, en vormen één geheel met een bedrijfsbestemming. De omstandigheden zijn ten opzichte van 2006 ingrijpend gewijzigd en gezien het huidige feitelijk gebruik dat niet meer gaat veranderen is geen sprake meer van één geheel.

Gevraagd wordt om de gronden te splitsen in twee blokken met een bedrijfsbestemming. Enerzijds een blok voor Blokland 19 a en b, waaronder de bedrijfswoning, en anderzijds een bouwblok voor Blokland 21. Ook wordt verzocht om de hobbymatige paardenbak en de kleine hondenbegraafplaats een passende bestemming te geven.

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

Zoals genoemd heeft deze reactie (indirect en direct) ook verband met de zienswijzenummer 7.

De beantwoording onder 7 is dan ook gelijk aan deze beantwoording.

Om een goed beeld te schetsen is het goed eerst enig inzicht te verschaffen in de problematiek en de reden waarom beide percelen en daarmee ook de zienswijzen van nr. 7 en nr. 22 alleen in onderlinge samenhang kunnen worden gezien.

De problematiek en wensen belanghebbenden.

In bijgaande figuur is de problematiek gevisualiseerd.

Het gehele perceel Blokland 19(a), 19b en 21 is hierin betrokken.

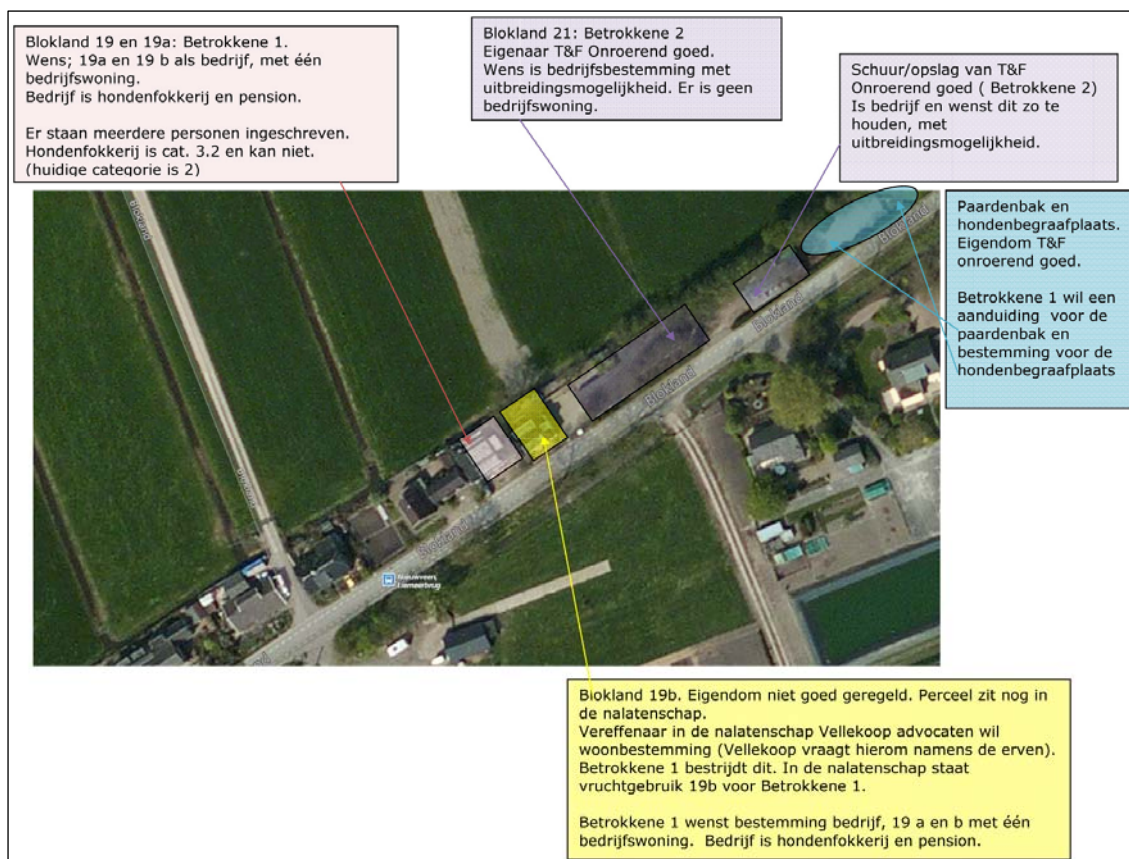
Duidelijk is dat belanghebbenden, verschillende wensen c.q. eisen hebben.

Het gehele perceel is gesplitst in drie kadastrale percelen, te weten Blokland 19a en 19b en Blokland 21. (Er is sprake van vier huisnummers, te weten 19, 19a, 19b en 21).

- Nr 19, 19a behoort tot één perceel (kadastraal bekend onder gemeente Nieuwveen, sectie A, nr. 2250) en is eigendom van erfgenaam 1. Op het perceel staan momenteel 3 personen ingeschreven.
- Nr. 19b zit in de nalatenschap van wijlen dhr J.C. Mienis. (Rabobank). Erfgenaam 1 heeft het vruchtgebruik van dit pand en perceel. Op dit adres staan 2 personen ingeschreven.
- Nr 21 is in bezit van erfgenaam 2, en betreft bedrijf T&F Onroerend goed. Ter plaatse is geen sprake van bewoning, maar is het bedrijf J.M. Mienis Water gevestigd. Eigenaar/directie wordt gevoerd door erfgenaam 2.

Wensen

- Blokland 19(a): Erfgenaam 1 wenst, conform het huidige gebruik een bedrijfswoning op nr. 19 a of b en vervolgens een bedrijfsbestemming op a of b. Het bedrijf is een hondenfokkerij. In verlengde daarvan wordt gepleit voor een splitsing in bestemmingen. De panden en gronden van 19a en b staan los van het bedrijfsgebruik op nr 21. Gevraagd wordt uit te gaan van twee bedrijfsbestemmingen, met een scheiding tussen 19a en b enerzijds en nr 21 anderzijds.
- Nr 19b: Erfgenaam 1 wenst, zoals genoemd en conform huidige gebruik een bedrijfswoning op nr 19a of 19b en vervolgens een bedrijfsbestemming op a of b.
- Blokland 19b: Vereffenaar in de nalatenschap wenst een woonbestemming.
- Blokland 21: Erfgenaam 2, wenst bedrijvenbestemming met enige uitbreiding.



Gevisualiseerde samenvatting wensen van de betrokkenen Blokland 19-21

Bedrijf is waterzuivering en grondboringen (Mienis waterzuivering en Mienis grondboring b.v.).

Tevens wenst erfgenaam 1 een aanduiding paardenbak en hondenbegraafplaats op Blokland 21, conform het huidige gebruik.

Reactie gemeente

Gemeente heeft telefonisch overleg gevoerd met erfgenaam 1 en 2.

Vereffenaar in de nalatenschap wenst een woonbestemming in het bijzonder op de bedrijfswoning nr. 19b.

Erfgenaam 2, eigenaar van Blokland 21, wil geen woonbestemming, aangezien een woonbestemming een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf op nr. 21 kan inhouden.

Erfgenaam 1, heeft het vruchtgebruik van nr. 19b en wenst een bedrijfsbestemming en bedrijfswoning.

Het toekennen van een woonbestemming doet geen recht aan de wensen van de erfgenamen 1 en 2, en wellicht belangrijker, ook geen recht aan de huidige situatie. Tevens ligt de kavel in de LIB-zone en is het toevoegen van een woonbestemming in die optiek problematisch.

Een bedrijfsbestemming ligt meer voor de hand en doet recht aan het huidige gebruik en is in overeenstemming met de vigerende bestemming.

Uitgangspunt is een oplossing die recht doet aan alle partijen en niet in de laatste plaats het geldende bestemmingsplan.

Vanuit die redenering wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan, waarin het gehele perceel (nr. 19a, 19b en 21) in de bedrijfsbestemming blijft.

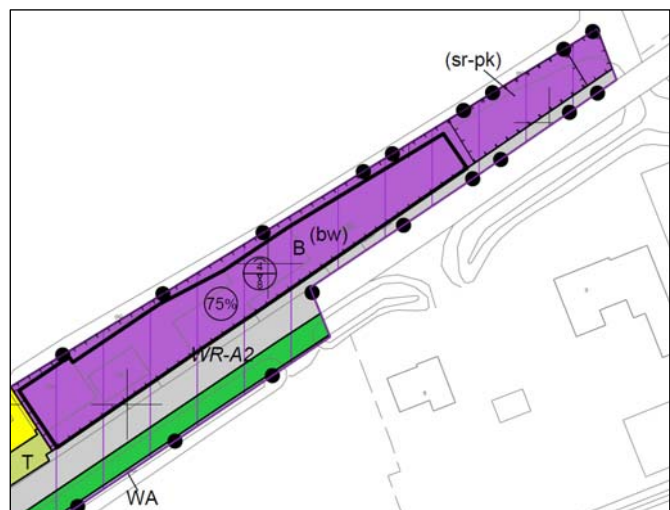
Binnen de bedrijfsbestemming is één bedrijfswoning toegestaan, die echter qua locatie niet specifiek is aangeduid.

Conform het vigerend bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale bedrijfscategorie 2

Tevens is het bouwblok, ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan vergroot. Ter plaatse is een uitbreiding van ca. 440 m² mogelijk. (In het vigerend plan was deze uitbreidingsmogelijkheid ca. 380 m²).

De bestaande paardenbak kan met een aanduiding worden vastgelegd. De hondenbegraafplaats is planologisch gezien, van ondergeschikte betekenis en zal niet worden aangeduid.

Het toekennen van een bedrijfsbestemming op nr. 19a en 19b tot maximaal bedrijfscategorie 2, impliceert dat het uitoefen van een bedrijfsmatige hondenfokkerij niet mogelijk is. Een dergelijke functie wordt aangemerkt als bedrijfscategorie 3.1 en heeft een richtafstand van 50 meter tot



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Blokland 19A, 19B en 21 in Nieuwveen

gevoelige functies (zoals woningen).

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan blijft sprake van één bedrijfsbestemming. Op het gehele perceel is binnen het bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan.

Op het gehele perceel is een uitbreiding van ca. 440 m² mogelijk.

De paardenbak wordt aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak' (sr-pk) en artikel 4 ('Bedrijf') wordt hierop aangevuld.

2.23 Zienswijze 23 (Oude Nieuwveenseweg 88, kern Nieuwveen)

Samenvatting inhoud

Het bezwaar richt zich tegen de wijzigingsbevoegdheid op het perceel aan de Oude Nieuwveenseweg 88 en de hieraan verbonden voorwaarden voor de toepassing van de RuimtevoorRuimte-regeling. Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen en een bouwblok op te nemen zodat er in de toekomst een woning kan worden opgericht.

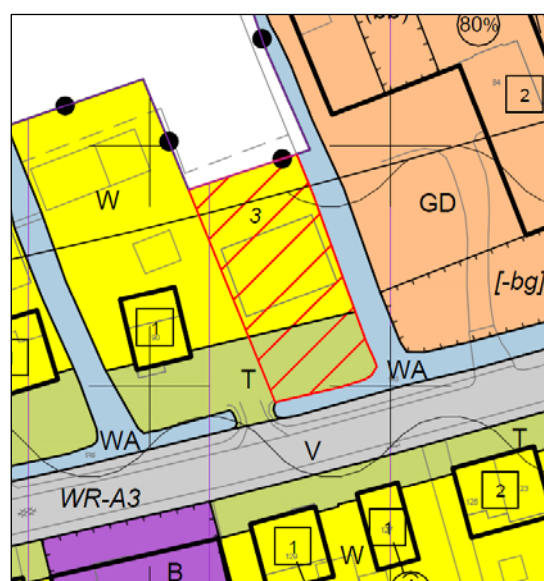
Het verzoek wordt aan de hand van onderstaande punten gemotiveerd.

1. Aangegeven wordt dat aan de Oude Nieuwveenseweg 88 een bedrijf in bloemen en struiken aanwezig is met een in slechte staat verkerende schuur. De schuur heeft een woonbestemming, zowel in het geldende bestemmingsplan alsook in het voorliggende plan. Verwezen wordt naar een brief van het college waarin wordt gewezen dat de woonbestemming gehandhaafd moet worden.

Verder is indiener van de zienswijze van mening dat de opgenomen RuimtevoorRuimte-regeling niet meer geldt, omdat de provincie deze regeling heeft geschrapt. De aangehaalde regeling heeft volgens indiener ook vooral betrekking op bedrijfsbeëindiging van agrariërs in het buitengebied, terwijl daar hier geen sprake van is: het betreft geen agrarisch gebied en geen bedrijfsbeëindiging.

Ook wordt door indiener van de zienswijze gewezen op de in de plantoelichting gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij wordt verwezen naar artikel 2.2.1 van de provinciale Verordening en betrekking hebbend op het handelingskader van ruimtelijke kwaliteit. Indiener is van mening dat deze bepaling geen inhoudelijke / juridische basis vormt. Qua aard en schaal past de nieuwe woning in het gebied en met het verdwijnen van de schuur komt dit ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede.

De provincie geeft in de toelichting van de Verordening aan dat zij voor haar geen rol ziet als het gaat om de realisering van een woning in lintbebouwing.



*Uitsnede verbeelding
ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het
perceel Oude Nieuwveenseweg 88*

Kennelijk acht men bij de provincie een dergelijke beperkte ruimtelijke ingreep niet van een zodanig belang dat dit grote invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. De reactie van het college op de ingediende inspraakreactie dat overleg met de provincie hierover noodzakelijk zou zijn wordt dan ook in het geheel niet gestaafd door de provinciale verordening.

2. Verwezen wordt naar recent gerealiseerd woningbouw in de directe omgeving, waarbij de voorwaarde van de RuimtevoorRuimte-regeling niet is gehanteerd. Verwezen wordt in dit kader naar een bijlage met locaties. Niet duidelijk is waarom dit nu wel geldt. Gevraagd wordt om een gelijke behandeling. Ook wordt niet begrepen waarom de bouw van een woning op zijn perceel precedentwerking heeft.
3. Aangegeven wordt dat het onmogelijk is om aan de in het voorontwerp vermelde wijzigingsvoorwaarden te kunnen voldoen. Behalve de oude schuur zijn geen andere oude kassen en/of bedrijfsgebouwen aanwezig. Ook is indiener geen agrariër die zijn bedrijf wil beëindigen. Het handhaven van de voorwaarde zou er feitelijk op neerkomen dat er alleen een nieuwe woning gerealiseerd kan worden als het bedrijf beëindigd wordt. Dit kan volgens indiener niet de bedoeling zijn.
4. Ook uit praktische en kostenoverwegingen verdient het geen aanbeveling om een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een woning op het perceel op te nemen.
5. Naar mening van indiener van de zienswijze zullen omwonenden een nieuw woning ter plaatse toejuichen omdat dit tot een visueel aantrekkelijker beeld van de lintbebouwing zal leiden. Ook zal dit een gunstig effect hebben op waarde van de woningen in de omgeving. Dat dit tot schadeclaims leidt kan men zich niet voorstellen. Indiener geeft aan in overeenstemming met het gemeentelijke beleid het risico van planschade voor zijn rekening te nemen.

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

1.

De onderliggende bestemming voor de aangehaalde schuur aan de Oude Nieuwveenseweg 88 is inderdaad 'Wonen' (zonder bouwvlak) en is afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen'. De in de zienswijze genoemde en bijgevoegde brief heeft betrekking op een planschadeovereenkomst in verband met de vergunningsaanvraag voor het bedrijfsmatig in gebruik nemen van de schuur. Deze vergunning (kenmerk W-2013-0062) is op 25 juni 2013 verleend en heeft naast het bedrijfsmatig in gebruik nemen van de schuur ook betrekking op het verbreden van een dam, het aanleggen van een nieuwe uitrit en het plaatsen van een deur in de voorgevel van een schuur. Hoewel in deze vergunning overigens gesproken wordt over de schuur met woonbestemming op het perceel Oude Nieuwveenseweg 90, wordt eveneens melding gemaakt dat op 10 juni 2013 het huisnummerbesluit in werking is getreden en aan de schuur het adres Oude Nieuwveenseweg 88 is toegekend.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat zeer recent ook een vergunning is verleend (kenmerk W-2016-0217, d.d. 11 oktober 2016) voor het bouwen van een schuur op het perceel Oude Nieuwveenseweg 88, kadastraal bekend in de gemeente: Nieuwveen, sectie C, nummer 1936. Het betreft een vergunning voor de bouw van

een nieuwe schuur op ca. 20 meter ten noorden van de bovengenoemde bestaande schuur. De onderliggende bestemming is 'Agrarisch – Glastuinbouw' als bedoeld in artikel 5 van het geldende en aangrenzende bestemmingsplan 'Glastuinbouw'. In de bijlagen als onderdeel van de recente vergunning voor de bouw van een nieuwe schuur is daarbij aangegeven dat de bestaande schuur gesloopt wordt. Met andere woorden, de in de zienswijze aangehaalde schuur aan de Oude Nieuwveenseweg 88 wordt vervangen door een nieuwe en modernere schuur op ca. 20 meter van de oude schuur.

Nu op basis van de recent verleende vergunning de noodzaak ontbreekt om een nadere bestemmingsregeling voor het bedrijfsmatig gebruik van de oude schuur aan de Oude Nieuwveenseweg 88 in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen, wordt vastgehouden aan de geldende woonbestemming voor dit deel van het perceel.

Daarbij wordt ook de mogelijkheid uit het ontwerpbestemmingsplan in stand gelaten om op basis van de 'ruimte voor ruimte' regeling en de daaraan gekoppelde ruimtelijke kwaliteitswinst een nieuwe woning te bouwen.

Zoals in de beantwoording op de inspraakreactie reeds is aangegeven, was deze regeling gedurende ruim tien jaar onderdeel van het provinciale ruimtelijke beleid als verwoord in het Streekplan, met expliciet benoemde criteria over de minimale hoeveelheid te slopen schuren (1.000 m²) of kassen (5.000 m²) om voor een compensatiewoning in aanmerking te komen.

Dat deze 'ruimte voor ruimte' regeling niet meer als zodanig expliciet in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) wordt benoemd, is correct. Dit is in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan ook aangegeven. Wel heeft de provincie in haar VRM in artikel 2.2.1 de voorwaarde gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit moet worden behouden of versterkt. De gemeente is van mening dat met dit algemene beginsel van 'ruimtelijke kwaliteit' het principe van ruimte-voor-ruimte blijft bestaan, maar de invulling minder strikt dan voorheen wordt voorgeschreven.

Om aan deze kwalitatieve voorwaarde toch ook kwantitatieve voorwaarden te verbinden heeft de gemeente besloten om de 'oude' provinciale regeling onderdeel uit laten maken van haar eigen ruimtelijk beleid.

Dit ook gezien vanuit het gelijkheidsbeginsel voor initiatiefnemers uit het verleden, en om ongewenste precedents naar de toekomst toe te voorkomen. Bij toepassing ervan is steeds consequent vastgehouden aan de genoemde ruilvoet. Anders dan indiener stelt hoeft het daarbij niet uitsluitend te gaan om gebieden met een agrarische functie. Ook in de woonbestemming, met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid, kan een 'ruimte voor ruime woning' worden gerealiseerd. Uiteraard geldt dan de voorwaarde dat voldoende m² gesloopt glas, of schuren worden aangekocht, bijvoorbeeld via de beurs. Reden dat voor het perceel aan de Oude Nieuwveenseweg 88 wordt vastgehouden aan de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan, aangeduid met 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3', en er 'bij recht' geen nieuwe woning wordt toegestaan.

Oftewel, alleen met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kan een nieuwe woning worden gerealiseerd. Voorwaarde is dan onder meer dat er sprake moet zijn van voldoende m² gesloopt glas, bijvoorbeeld via de beurs aangekocht.

2.

De aangehaalde voorbeelden van locaties waar woningen zijn gebouwd, waren op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' uit 2006 deels 'bij recht' al mogelijk (Oude Nieuwveenseweg 90a en Schilkerkade 4), danwel via een

wijzigingsbevoegdheid (Oude Nieuwveenseweg 42a en 56a). Voor de Kerkstraat 56 en het Nieuwveens Jaagpad 1 zijn separate ruimtelijke procedures gevolgd en afgerond op basis van een concreet ontwikkelingsplan. Anders dan in de zienswijze wordt aangegeven is ook bij de woningbouw aan het Nieuwveens Jaagpad 1 gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. In het geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouw' is hiervoor specifiek de bestemming 'Wonen – RuimtevoorRuimte' opgenomen.

Inmiddels zijn er ook gewijzigde beleidsuitgangspunten van hogere overheden (zoals rijk), o.a. in verband met 20 Ke contour van Schiphol. Het verzoek van indiener van de zienswijze is daarmee niet geheel te vergelijken met de aangehaalde locaties.

3.

Zoals ook in de plantoelichting van het bestemmingsplan en in de beantwoording van de inspraakreactie reeds is aangegeven kan men ook gebruik maken van de mogelijkheid om 'de te slopen' oppervlakte aan schuren/loodsen en/of glasoppervlak aan te kopen die door derden worden / zijn aangeboden op een zogenaamde 'beurs'. De sanering bedrijfsgebouwen hoeft dus niet uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden. Dat de voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid er op neerkomt dat indiener zijn bedrijf zou moeten beëindigen als hij een woning wil bouwen, zoals in de zienswijze gesteld wordt, wordt door de gemeente dan ook niet onderschreven. Indien reclamant voldoende m2 aankoopt via de 'beurs' kan ook in de woonbestemming via deze wijzigingsbevoegdheid een ruimte voor ruimte woning worden gerealiseerd. De aan te kopen m2 via de 'beurs' zijn sowieso m2 die voortkomen uit gesloopte m2 bedrijfsopstallen elders als gevolg van bedrijfsbeëindiging elders.

4.

Omdat er nog geen concreet / uitgewerkt plan is opgesteld en aan het verzoek ten grondslag ligt, is gekozen om dit middels een wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen.

Hoewel de gemeente ook van mening is dat de locatie in potentie geschikt is voor de bouw van een woning, dienen ook andere (milieu) omgevingsaspecten te worden afgewogen. In artikel 34.3 zijn deze wijzigingsvoorwaarden aangegeven. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat voorliggend bestemmingsplan vooral conserverend van aard is, en nieuwe woningen alleen worden toegestaan als daarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. In de 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' die voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 11 juni 2015), is dit reeds genoemd. De argumentatie van indiener dat de wijzigingsbevoegdheid alleen maar extra werkzaamheden en daarmee samenhangende kosten oplevert, wordt derhalve niet onderschreven.

5.

Een vast onderdeel bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure waarmee nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, is het opstellen en aangaan van een planschadeovereenkomst tussen de gemeente enerzijds en de betreffende particuliere initiatiefnemer anderzijds.

Indien gebruik gemaakt wordt van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid zal dan ook een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

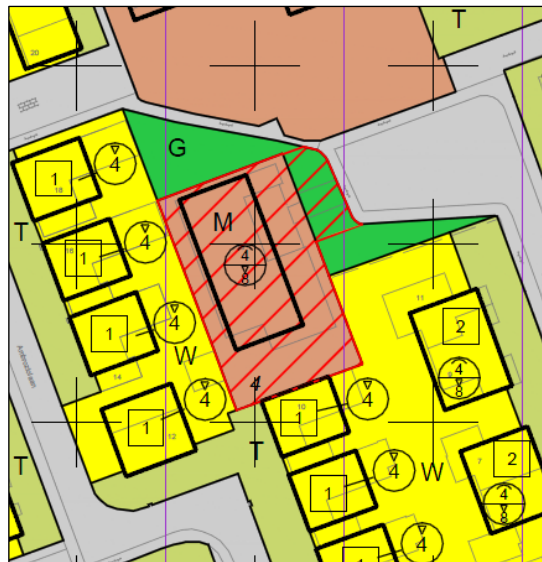
2.24 Zienswijze 24 (Conradpark 13, kern Nieuwveen)

Samenvatting inhoud

Maatschappelijke invulling

Door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven dat het gebouw aan de Conradpark 13 in Nieuwveen al langere tijd leeg staat en sinds 8 jaar te koop. Het betreft een incurant en verouderd pand zonder bijzondere waarden. Vanwege centralisatie en extramuralisering in de zorg wordt deze locatie niet meer voor maatschappelijke doeleinden gebruikt.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' heeft deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk' en was ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar zes 'zorg' woningen. In het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan was geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierop heeft men er in overleg op aangedrongen een rechtstreekse regeling en desnoods een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan voor zes reguliere woningen.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Conradpark 13

Ruimtelijke onderbouwing

In de tussentijd is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarmee is aangetoond dat het rechtstreeks inpassen van 6 reguliere woningen voldoet. Deze ruimtelijke onderbouwing is op 22 april 2016 besproken met de gemeente. Verzocht is om een rechtstreekse bouwtitel in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij secundair gevraagd is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de inrichtingschets uit de ruimtelijke onderbouwing.

Wijzigingsbevoegdheid

De gemeente heeft in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigings- bevoegdheid opgenomen voor zes grondgebonden woningen, dus geen rechtstreekse bouwtitel. Men is van mening dat de voorwaarden bij deze regeling onderling niet goed verenigbaar zijn. Het realiseren van 6 grondgebonden woningen inclusief voldoende parkeervoorzieningen op de desbetreffende gronden is fysiek niet uitvoerbaar omdat daar simpelweg geen plaats voor is.

Parkeren

In de toegezonden ruimtelijke onderbouwing, beschikbaar gesteld op 18 mei 2016, wordt gemotiveerd dat er voldoende ruimte is op het bestaande parkeerterrein om de parkeervraag van de zes nieuwe woningen op te vangen. Dit bestaande parkeerterrein is recent heringericht en biedt ruimte aan 15 auto's.

Gesteld wordt dat er sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Door de functiewijziging zal op piekmomenten, in de ochtend bij het brengen en in de middag bij het halen, meer ruimte beschikbaar zijn dan in de huidige situatie.

Zienswijze

Verzocht wordt primair (mede omdat er een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd) om bij vaststelling van het bestemmingsplan rechtsrechts 6 woningen op te nemen.

Secundair wordt verzocht om de wijzigingsbevoegdheid aan te passen en, gegeven de specifieke situatie waarbij de parkeerdruk afneemt, in dit geval af te zien van de eis dat 'op de desbetreffende gronden wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen'. Ook wordt aangegeven dat de aanduiding op de verbeelding een rekening houdt met de feitelijke situatie van de recente herindeling van het parkeerterrein.

Indien toch aan de eis wordt vastgehouden, kan een oplossing gezocht worden in het vergroten van de wijzigingsbevoegdheid met het parkeerterrein. Daarbij wordt verwezen naar artikel 34.4, onder e., waarin de regeling middels de zinsnede 'desbetreffende gronden' ruimte laat om onderscheid te maken tussen het kadastraal perceel van de initiatiefnemer en het parkeerterrein.

Los van de ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan wordt de gemeente verzocht om door middel van een Wabo afwijkingsbesluit of 'postzegelbestemmingsplan' mee te werken aan de Omgevingsvergunning voor de zes woningen. Nadrukkelijk wenst men deze locatie niet als onderdeel van een zogenaamd 'veegplan' van bestemming te laten wijzigen.

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

Reden dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rechtstreekse bouwtitel is opgenomen, is gelegen in het feit dat de aangehaalde ruimtelijke onderbouwing pas tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan (16 mei tot en met 22 juni) beschikbaar is gesteld. Hoewel naar aanleiding van een overleg tussen de initiatiefnemers en de behandelend ambtenaar van de gemeente (d.d. 22 april 2016) al wel in een eerder stadium kennis is genomen van de ruimtelijke onderbouwing, heeft er geen inhoudelijke toets van de ruimtelijke onderbouwing vóór de ter inzage legging van het bestemmingsplan plaats kunnen vinden.

Inmiddels heeft er wel een inhoudelijke toetsing van de ruimtelijke onderbouwing plaatsgevonden.

Specifiek voor het onderdeel 'parkeren' wordt geconcludeerd dat de berekening (inclusief parkeerbalans) niet geheel correct is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt namelijk gesteld dat voor het in beeld brengen van het huidige aantal parkeerplaatsen alleen de parkeerbehoefte van de nabijgelegen school en van het project zelf (Conradpark 13, voormalig consultatiebureau) meegenomen hoeft te worden. Dit omdat de andere functies allen eigen parkeerruimte hebben, danwel voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is.

Deze stelling wordt niet geheel onderschreven. Er zijn inderdaad woningen aanwezig waarbij bewoners en bezoekers op eigen terrein en op de openbare weg

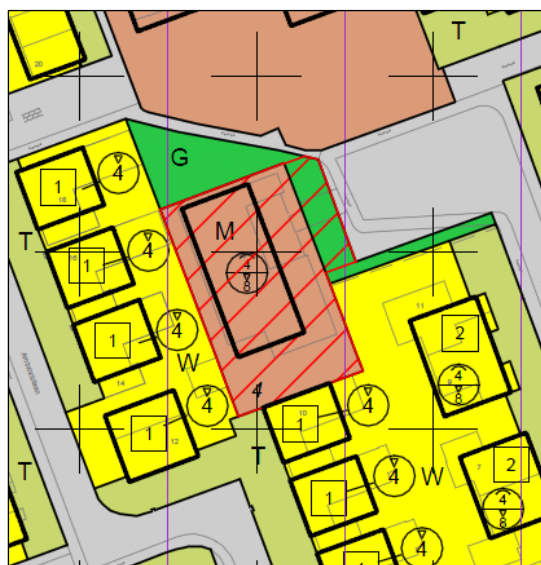
kunnen parkeren. Maar dit betekent niet dat de parkeerplaats / het parkeerterrein tussen de basisschool De Tamboerijn en het projectgebied niet door omwonenden gebruikt wordt. Juist in de avonden is dit namelijk wel het geval. Bovendien is het parkeerterrein recentelijk heringericht en met 4 parkeerplaatsen uitgebreid (van 11 naar 15) omdat uit het gemeentelijk parkeerdrukonderzoek (2015) gebleken is dat er door het toegenomen autobezit onder de omwonenden een hogere parkeerdruk in de wijk aanwezig is. Ook de motivering uit de ruimtelijke onderbouwing dat er op het parkeerterrein ruimte is voor 3 auto's voor het halen en brengen van kinderen (naast de 15 parkeerplaatsen) is niet juist. Het aangegeven kruis op de weg voor de toegang naar de school betekent juist dat de ruimte vrij gehouden moet worden. De conclusie uit de zienswijze dat er voldoende ruimte is op het parkeerterrein om de parkeervraag van de zes nieuwe woningen op te vangen, wordt derhalve niet direct onderschreven. Met andere woorden, als onderdeel van de beoogde functiewijziging is een nadere onderbouwing van de parkeeropgave nodig.

Voor wat betreft de toetsing van de diverse milieuaspecten is de ruimtelijke onderbouwing tevens voorgelegd aan en beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (OWH). Hoewel in hun advies (d.d. 21 juni 2016) wordt geconcludeerd dat de verschillende milieuaspecten geen planologische belemmeringen opleveren voor de beoogde functiewijziging, wordt tegelijkertijd aangegeven dat een aantal onderdelen nog wel aanvulling behoeft.

Los van deze inhoudelijke punten die nog een nadere toelichting danwel aanvulling vergen, hebben (direct) omwonenden ook nog geen kennis kunnen nemen van de meer uitgewerkte plannen om woningbouw te realiseren op het perceel Conradpark 13. Door het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en een rechtstreekse bouwtitel voor zes grondgebonden woningen op te nemen, wordt de functiewijziging zonder inspraakmogelijkheid voor belanghebbenden doorgevoerd. Dit is voor de gemeente ongewenst.

Wel is de gemeente van mening dat met het ingediende plan een ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat en wordt een positieve grondhouding aangenomen om de functiewijziging mogelijk te maken. Deze zal dan middels een 'eigen' planprocedure (via een wijzigingsplan of via een 'postzegelbestemmingsplan') opgesteld en doorlopen moeten worden.

Daaraan vaarafgaand zullen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' naar aanleiding van de ingediende zienswijze op de verbeelding aangepast worden, afgestemd op het bestaande en recent heringerichte parkeerterrein. Ook de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4' wordt hierop aangepast. Verder wordt de zinsnede 'op de desbetreffende gronden' in artikel 34.4., onder e. vervangen door 'ten behoeve van de ontwikkeling'. Daarmee ontstaat ook de mogelijkheid om buiten de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemer parkeerplaatsen als onderdeel van de functiewijziging aan te



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Conradpark 13

wenden en wordt voorkomen dat het plan bij voorbaat onuitvoerbaar is. Het vergroten van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4', zodat ook het parkeerterrein daarvan deel uitmaakt, is derhalve niet nodig.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

De bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' worden afgestemd op de feitelijke situatie (recent heringericht parkeerterrein), evenals de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4'.

In artikel 34.4, onder e. wordt de zinsnede 'op de desbetreffende gronden' vervangen door 'ten behoeve van de ontwikkeling'.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3). Uitzondering vormen de kleine tekst en redactionele aanpassingen.

3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

Van de in totaal 24 behandelde zienswijzen wordt aan 6 zienswijzen geheel tegemoetgekomen en aan 8 zienswijzen deels tegemoetgekomen. Deze zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De overige 10 zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan. Hieronder zijn de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen in één helder overzicht opgenomen.

Zienswijze	Verbeelding	Regels
1.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
2.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
3.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
4.	De aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' wordt vervangen door 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel cv' voor het perceel Schoolstraat 35-39 en 'specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij' voor het perceel Schoolstraat 41B in Noordeinde	Artikel 4.1 wordt aangevuld met een verwijzing naar de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel cv' en 'specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij'.
5.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
6.	De aanduiding 'bedrijf aan huis' wordt aan de woning (en aangrenzend bijgebouw) op het perceel Stationsweg 11 Zevenhoven toegevoegd	Artikel 19.1 wordt aangevuld met een verwijzing naar de aanduiding 'bedrijf aan huis', waarbij de maatvoering uit de algemene afwijking voor bedrijfsactiviteiten aan huis (30% van het vloeroppervlak met een absoluut maximum van 45 m ²) als maximum gelden.
7.	Voor het perceel Blokland 19a /b en 21 blijft sprake van één bedrijfsbestemming, inclusief aanduiding 'bedrijfswoning'. Op het perceel Blokland 21 blijft daarmee de bedrijfsbestemming	Artikel 4.1 wordt aangevuld met een verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak'. Ook de bouwregels worden hierop aangevuld.

	gehandhaafd en wordt het bouwvlak vergroot. De paardenbak wordt aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak'.	Aan artikel 4.2.2 wordt een regel toegevoegd, waarbij is aangegeven dat buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van de stalling van en het gebruik voor paarden zijn toegestaan, in ten hoogste de bestaande oppervlakte en ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. Aan artikel 4.2.6 wordt een bepaling voor hekwerken (1,5 m hoog) toegevoegd.
8.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
9.	Het bouwvlak op het perceel Nieuwveenseweg 84 in Nieuwveen wordt aan de westzijde vergroot (opp. heeft 1.580 m ²). De maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' wordt gewijzigd in 75% (was 80%)	Geen wijzigingen
10.	De contour van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' wordt voor het perceel Noordeinde 13 in Noordeinde richting de Jacob van Damstraat aangepast	Geen wijzigingen
11.	Op het perceel Dorpsstraat 56 in Nieuwveen wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd in 4 (was 1). Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingszone - wijzigingsgebied 8') opgenomen.	In artikel 34.6 wordt een wijzigingsbepaling toegevoegd zodat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 8' onder voorwaarden maximaal 7 grondgebonden woningen zijn toegestaan.
12.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
13.	Achter de Hervormde Kerkgebouw aan de Dorpsstraat 12 in Zevenhoven is een extra bouwvlakje toegevoegd, gecombineerd met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', in dit geval 5 m.	Aan 11.2.1 is een extra bepaling (onder d) toegevoegd, luidende: "ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden, danwel is de bestaande hogere bouwhoogte toegestaan".

14.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
15.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
16.	Het bouwvlak voor de Hervormde Kerkgebouw in Zevenhoven wordt in het noorden en westen met ca. 0,5 meter vergroot.	Geen wijzigingen
17.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
18.	Voor het perceel aan de Uiterbuurtweg 37 wordt de bestemming 'Horeca' met de bijbehorende aanduidingen 'horeca tot en met categorie 3' en 'wonen' gewijzigd in de bestemming 'Wonen', gecombineerd met de bestemming 'Tuin'.	Geen wijzigingen
19.	Ter hoogte van het gasdrukmeet- en regelstation aan de Hertog Albrechtstraat 6 te Zevenhoven worden twee gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone barim 1' en 'veiligheidszone barim 2' op de verbeelding toegevoegd.	Geen wijzigingen
20.	Voor het perceel A.H. Kooistrastraat 7 te Nieuwveen wordt het bouwvlak, evenals de bijbehorende maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' vergroot.	In de aanhef van artikel 7.6.2 wordt de zinsnede 'op de verdieping dan wel op de begane grond' geschrapt.
21.	Ter hoogte van de Lijsterlaan in Nieuwveen wordt binnen de bestemming 'Groen' de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen.	Artikel 9.1 wordt aangevuld met een verwijzing naar de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.
22.	Voor het perceel Blokland 19a /b en 21 blijft sprake van één bedrijfsbestemming, inclusief aanduiding 'bedrijfswoning'. Op het perceel Blokland 21 blijft daarmee de bedrijfsbestemming gehandhaafd en wordt het bouwvlak vergroot. De paardenbak wordt aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak'.	Artikel 4.1 wordt aangevuld met een verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak'. Ook de bouwregels worden hierop aangevuld. Aan artikel 4.2.2 wordt een regel toegevoegd, waarbij is aangegeven dat buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van de stalling van en het gebruik voor paarden zijn toegestaan, in ten hoogste de bestaande oppervlakte en ten hoogste de bestaande goot- en

		bouwhoogte. Aan artikel 4.2.6 wordt een bepaling voor hekwerken (1,5 m hoog) toegevoegd.
23.	Geen wijzigingen	Geen wijzigingen
24.	Ter hoogte van het perceel Conradpark 13 in Nieuwveen zullen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' afgestemd worden op de feitelijke situatie (recent heringericht parkeerterrein), evenals de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4'	In artikel 34.4, onder e. wordt de zinsnede 'op de desbetreffende gronden' vervangen door 'ten behoeve van de ontwikkeling'.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In navolgende wordt daarvan een overzicht gegeven, uitgezonderd kleine tekstuele en redactionele aanpassingen.

3.3.1 Regels

- Er heeft een afstemming plaatsgevonden met de regels van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Ter Aar & Bovenland, 1^e herziening). Het betreft de volgende onderwerpen / artikelen:
 - o Aan artikel 4.1, onder a. is de zinsnede "en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten" en de zinsnede "opgenomen als bijlage 2 bij deze regels, tenzij op de verbeelding een andere maximale categorie is aangegeven of een specifieke functieaanduiding is aangegeven" toegevoegd;
 - o Aan artikel 15.1, onder g. (bestemmingsomschrijving 'Tuin') is de zinsnede "bij en met dezelfde functie als" toegevoegd;
 - o Aan artikel 18.5.1, onder a (vergunningplichtige werkzaamheden bestemming 'Water') is de zinsnede "water en" toegevoegd;
 - o Mogelijkheid voor bedrijf aan huis (via afwijking); in het ontwerpbestemmingsplan werd nog verwezen naar de bedrijvigheid onder de werking van het Besluit omgevingsrecht. Dit is vervangen door een verwijzing naar de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 2 bij de regels).
De aanpassing heeft betrekking op:
 - artikel 6.6.2, onder b, sub 1 en 2;
 - artikel 7.6.1, onder b, sub 1 en 2;
 - artikel 8.5.1, onder b, sub 1 en 2;
 - artikel 10.6.1, onder b, sub 1 en 2;
 - artikel 11.6.1, onder b, sub 1 en 2;
 - artikel 19.6.1, onder b, sub 1 en 2;
- Aan artikel 3.2.1 onder a en artikel 3.2.1 onder b is de zinsnede "*met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur', 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur 2' en 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak'*"

toegevoegd. Bij deze aanduidingen is geen sprake van een noodzakelijke relatie / koppeling met een agrarisch bedrijf.

- In artikel 6.6.3 en 7.6.2 is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming 'Centrum en 'Gemengd' onder diverse voorwaarden nieuwe woningen op de verdieping danwel op de begane grond toe te staan. Indien gebruik gemaakt wordt van deze afwijkmogelijkheid, is ook een afwijking nodig van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder c. en 7.2.2 onder c., waarin een bepaling voor het aantal aangeduide wooneenheden op de verbeelding is verwoord.
De aanhef in de artikelen 6.6.3 en 7.6.2 is daarop aangevuld met een verwijzing naar deze artikelen.
- De beschrijving en opbouw van de dubbelbestemmingen in artikel 24 (Waarde - Archeologie 1), artikel 25 (Waarde – Archeologie 2), artikel 26 (Waarde - Archeologie 3) en artikel 28 (Waterstaat - Waterkering) zijn afgestemd op de regelingen uit de bestemmingsplannen voor de andere kernen. De inhoud van de regelingen, zoals ondergrenzen die aangeven vanaf welke omvang én diepte bij een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden, zijn ongewijzigd.
- In artikel 32.1 (Luchtvaartverkeerszone - 20ke) zijn de uitzonderingsbepalingen voor woningen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied aangevuld, waarbij is aangesloten op de (recent) gemaakte afspraken tussen het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en de provincie Zuid-Holland.
- Aan artikel 32.5.1 (Aanduidingsomschrijving beschermd gemeentelijk dorpsgezicht) is een zinsnede toegevoegd waarbij wordt verwezen naar de 'Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2016' en de daarin opgenomen regels. Ook zijn er twee subleden toegevoegd (artikel 32.5.2 en 32.5.3) met betrekking tot een sloopverbod voor bouwwerken.
- Aan artikel 17.2.2 is een lid c. toegevoegd in verband met de bestaande hogere bouwhoogte van de garageboxen aan de Roggeveldweg 61A t/m 61E in Nieuwveen.
- In de voortuinen van diverse woningen verspreid over het plangebied is sprake van een (ingangs)portaal die plat is afgedekt. Hiervoor is aan de bouwregels in de bestemming Tuin (15.2.1) een lid c toegevoegd luidende: *“bestaande portalen bij aangrenzende woningen waarbij de bestaande bouwhoogte en bestaande oppervlakte als maximum gelden.”*
- Er heeft een afstemming plaatsgevonden met de regels van het recent gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Het betreft de volgende onderwerpen / artikelen:
 - o De regeling voor beroep en bedrijf aan huis behorend bij agrarische bedrijfswoningen. Daarbij is 'beroep aan huis' bij recht toegestaan en 'bedrijf aan huis' via een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Ook de lijst van bedrijfsactiviteiten is in dit kader gewijzigd. Hierop zijn de artikelen 3.1 onder d., 3.5.3 en 3.6 aangepast. Dit geldt ook voor bijlage 1 bij de regels. Om te benadrukken dat deze lijst alleen betrekking heeft op de agrarische bestemming, is dit ook in de titel tot uiting gebracht, te weten 'Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis agrarische bestemming'.
 - o De mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking een windmolen binnen het agrarisch bouwvlak toe te staan (artikel 3.4, onder d) is geschrapt.

3.3.2 Verbeelding

- Binnen de bestemming 'Wonen' is het bestaand aantal woningen op de verbeelding aangeduid. Gebleken is dat het aantal aangeduide wooneenheden

bij diverse appartementengebouwen / gestapelde woningen verspreid over het plangebied, niet geheel correct is. Dit is aangepast. Het gaat om Roggeveldweg 16 t/m 46 en 76 t/m 94, Dorpsstraat 72, Zwaluwlaan 2 t/m 24, Lijsterlaan hoek Meeuwenveld, Ursulapad 2 t/m 16 in Nieuwveen en Sportlaan/Vogelwikke in Zevenhoven.

- De bestaande horecafunctie binnen de bestemming 'Centrum' op het perceel Dorpsstraat 13-15 (Sassenoord) is aangeduid met 'horeca van categorie 1'.
- Het bijgebouw (incl. direct aangrenzende gronden) behorend bij en gelegen achter het wooncomplex aan de Lijsterlaan hoek Meeuwenveld is bestemd voor 'Wonen'.
- Aan de Roggeveldweg 61A t/m 61E in Nieuwveen zijn de bestaande garageboxen aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen'. Ook is de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' toegevoegd en gesteld op resp. 3 en 6 meter in verband met de hogere bouwhoogte dan de 'standaard' bouwhoogte voor garageboxen (3 meter).
- Het bouwvlak voor de beoogde nieuwe woning naast Dorpsstraat 93 in Nieuwveen is zodanig aangepast dat deze niet (meer) over de kadastrale perceelsgrens ligt. Ook de bestemming 'Tuin' is hierop aangepast.
- In de voortuin van de woningen aan de Lijsterlaan 23 t/m 29 en Zwaluwlaan 19/21 is een (losstaand) bijgebouw aanwezig. Deze worden nader aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling'.
- In de voortuinen van diverse woningen verspreid over het plangebied is een aanbouw aanwezig waarvan de kap doorloopt in het hoofdgebouw (zoals aan de Korenveldweg in Nieuwveen), en dus gezien moet worden als onderdeel van het hoofdgebouw. De bestemming 'Wonen' en het bijbehorende bouwvlak worden hiermee in overeenstemming gebracht.
- De bestaande garage op het perceel aan de W.P. Speelmanweg 44 is binnen de bestemming 'Wonen' gebracht.
- De gronden ten behoeve van de herontwikkeling van Teylerspark in Nieuwveen (20 woningen), waarvoor een separaat plan in voorbereiding is, zijn uit het plan gehaald. De direct aangrenzende agrarische gronden zijn hierop gewijzigd naar de bestemming 'Groen'.
- Achter het perceel aan de A.H. Kooistrastraat 13 in de kern Nieuwveen is nog een woning aanwezig. Specifiek voor dit perceel, A.H. Kooistrastraat 11, is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) toegevoegd.

3.3.3 Toelichting

- De toelichting is aangepast op recent vastgesteld beleid zoals de 'Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2016', de 'Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025' en de 'Structuurvisie Nieuwkoop 2040' (Herijking).
- Er is door de Omgevingsdienst West-Holland een nieuwe risicoberekening met betrekking tot de hogedrukaardgasleiding uitgevoerd (d.d. 14 juli 2016) en als bijlage bij het plan toegevoegd. Paragraaf 5.5 is hierop aangepast. De conclusies blijven, vergeleken met het vorige onderzoek, ongewijzigd. Verder is paragraaf 5.5 aangevuld met het advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden.

Bijlage 1 NAW gegevens ingekomen zienswijzen