

Nota van beantwoording zienswijzen

Plan	Ontwerpbestemmingsplan Vivero, Langerarseweg 12 en Landgoed Langeraar
locatie	Langeraar
registratienummer	15.02851
procedure	Vaststelling bestemmingsplan

Toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan omvat de gebiedsontwikkeling Langeraar-Oost/Landgoed en bestaat uit de integrale samenvoeging van een drietal deelplannen.

Aan de noordoostkant van Langeraar bevindt zich deelplan Vivero (ter hoogte van het voormalige sportcomplex van RKSV Altior). Op deze locatie worden maximaal 140 woningen gebouwd. Daarnaast wordt ten noorden van het voormalig sportcomplex het deelplan Landgoed Langeraar gerealiseerd en dat voorziet in maximaal 12 woningen, één beheerderswoning en een kleinschalig museum. Op de locatie aan de Langerarseweg 12 wordt voorts een agrarisch bedrijf vervangen door maximaal 16 woningen. In totaal zullen er binnen het plangebied maximaal 168 woningen worden gebouwd.

De vigerende bestemmingsplannen maken woningbouw en een landgoed niet mogelijk op deze locatie, waardoor het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Wettelijk kader

De gronden van het plangebied vallen binnen de vastgestelde bestemmingsplannen:

- Plan in hoofdzaak; 25 september 1963 door GS goedgekeurd; KB 5 augustus 1964
- "Langeraar 2000", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2000;
- "Landelijk gebied Ter Aar", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 2005;

De vigerende bestemmingsplannen laten het beoogde gebruik en de bouw van woningen en het realiseren van een nieuw landgoed niet toe, gezien de huidige bestemmingen "Sport" (voormalige sportcomplex) en "Agrarisch" (Langerarseweg 12).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Vivero, Langeraarweg 12 en Landgoed Langeraar is op 12 november 2014 bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant, op de website van de gemeente Nieuwkoop, Nieuwkoopse Nieuws en de landelijke database www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 13 november 2014 tot en met woensdag 24 december 2014 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding hiervan is er op 28 januari 2015 een hoorzitting gehouden. Indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten aan de hoorcommissie van de gemeenteraad.

In deze nota is de zakelijke inhoud van iedere ingediende zienswijze weergegeven, met daarbij het standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van de zienswijze. Ook zijn de consequenties voor het definitieve bestemmingsplan weergegeven.

Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan lag het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, conform artikel 110c, eerste lid van de Wet Geluidhinder ter inzage. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Vanwege het geluidsaspect is deze zienswijze ook meegenomen in deze Nota van beantwoording.

Alle ingekomen zienswijzen zijn binnen de periode van de terinzagelegging ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Leeswijzer

Er is geconstateerd dat verschillende opmerkingen en argumenten in meerdere zienswijzen terugkomen. Ze zijn inhoudelijk identiek, of vrijwel gelijk van strekking. Bij de beantwoording van de individuele zienswijzen wordt verwezen naar de 'Algemene beantwoording'.

Met het oog op de leesbaarheid van de nota van zienswijzen is gekozen om de onderwerpen als thema's te behandelen in een 'Algemene beantwoording' (zie pagina 5). Iedere zienswijze wordt behandeld en op specifieke opmerkingen volgt een specifieke reactie.

De definitieve 'Nota van beantwoording zienswijzen' wordt als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Behalve een 17-tal zienswijzen wordt ook een aantal ambtshalve aanpassingen in het plan voorgesteld. Het betreft opmerkingen van de ambtelijke dienst en van de betrokken projectpartners. Deze voorgestelde ambtshalve aanpassingen zijn in een aparte nota opgenomen.

Conclusie

Zowel de ingediende zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen zijn reden om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.



Reac i.d. 19 maart 2015 nr. 2015-022

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Inhoudsopgave

nr.	Registratienr.	Ontvangst datum	Van	adres	Postcode
1	G14.1201	10-12-2014	Fam. J. Snel	van Wassenaerstraat 34	2461 RC Ter Aar
2	G14.1202	10-12-2014	Fam. C.W. Loos, Fam. A.F. Postma, Mevr. van Rijn-Lek	van Wassenaerstraat 36, 38 en 40	2461 RC Ter Aar
3	G14.1204	22-12-2014	Bermsen Mulder Advocaten, namens dhr van der Zwaan	Postbus 263	2400 AG Alpen aan Rijn
4	G14.1207	22-12-2014	Scouting Walverro, dhr. M. van der Ploeg	p/a Van Zeggelenplein 170	2032 KG Haarlem
5	G14.1188	16-12-2014	Mantel Makelaars, dhr. J. Kranenburg namens dhr. M.J. van Mastwijk (en aanvulling)	Postbus 22	1430 AA Aalsmeer
6	G14.1227	29-12-2014	Mevr. C.A.A. van Rijn	Langerarseweg 120 B	2461 CM Ter Aar
7	G14.1228	24-12-2014	Autobedrijf Versluis (en aanvulling)	Van Wassenaerstraat 22a	2461 RC Ter Aar
8	G14.1213	23-12-2014			
8	G14.1230	24-12-2014	Teken- en Adviesbureau in bouwkunde en architectuur J.M. Zevenhoven	Noordeinde 18	2445 XD Aarlanderveen
9	G14.1233	30-12-2014	De heer Jacco Snel	Langerarseweg 1 - B	2461 CD Ter Aar
10	G14.1211	22-12-2014	Heer Van Montfoort en Kaasjager en andere bewoners van de Kamp 15 t/m 20	Bewoners de Kamp 15 t/m 20	2461 PZ Ter Aar
11	G14.1214	23-12-2014	Schildersbedrijf Vermeulen	Van Wassenaerstraat 22	2461 RC Ter Aar
12	G14.1218	23-12-2014	Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven namens bewoners De Kamp 12, 13 en 14, dhr. C.L. Zevenhoven, dhr. S. Zevenhoven, dhr. Boggaard, mevr. Kempenaar, dhr en mevr. Koster	Noordeinde 18	2445 XD Aarlanderveen
13	G14.1220	24-12-2014	Stukadoorsbedrijf Pieterse	C.J.A. Koelemanstraat 3	2461 CD Ter Aar
14	G14.1221	24-12-2014	De heren L. Gorissen en P.C.M. den Haan	Langerarseweg 5A en 7	2461 CD Ter Aar
15	G14.1222	24-12-2014	Diverse inwoners Langerarseweg, namens de Fam. R. Morelisse, fam. J. Snel, fam. C.J. den Haan, Huisartsenpraktijk Langeraar, fam. L. Gorissen en fam. P. den Haan	p/a Langerarseweg 7	2461 CD Ter Aar
16	G15.0008	16-12-2014	Hoogheemraadschap van Rijnland, namens dhr. J. Spaan	Postbus 156	2300 AD Leliden
17	G15.0009	23-12-2014	Diverse bewoners Langerarseweg 5 en 7, namens dhr. L. Gorissen en dhr. P.C. den Haan (via Omgevingsdienst binnengekomen n.a.v. hogere grenswaarde)	Langerarseweg 5 en 7	2461 CD Ter Aar

Algemene beantwoording zienswijzen

Zoals in de inleiding is opgemerkt, is een aantal zienswijzen inhoudelijk identiek, of vrijwel gelijk van strekking. Dergelijke onderwerpen zijn gerubriceerd in thema's en ondergebracht onder de 'Algemene beantwoording'. Het betreft de volgende thema's en deze zijn dan ook direct op de desbetreffende individuele zienswijzen van toepassing.

Algemene beantwoording

1. *Afstand tussen de nieuwbouwwoningen en woningen aan de Van Wassenaerstraat 34, 36, 38 en 40 (deelplan Vivero, Wonen - 1)*

De nieuwbouwwoningen worden gesitueerd aan de te realiseren hoofdontsluiting, zodanig dat de voorgevel een denkbeeldige rechte lijn vormt: de rooilijn. Dit uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het nieuwe woonblok is ter hoogte van deze huisnrs. ca. 25 meter diep; de bestemming is 'Wonen - 1'.

In het plan komen verschillende afstanden voor tussen de nieuwbouwwoningen en de bestaande percelen aan de Van Wassenaerstraat.

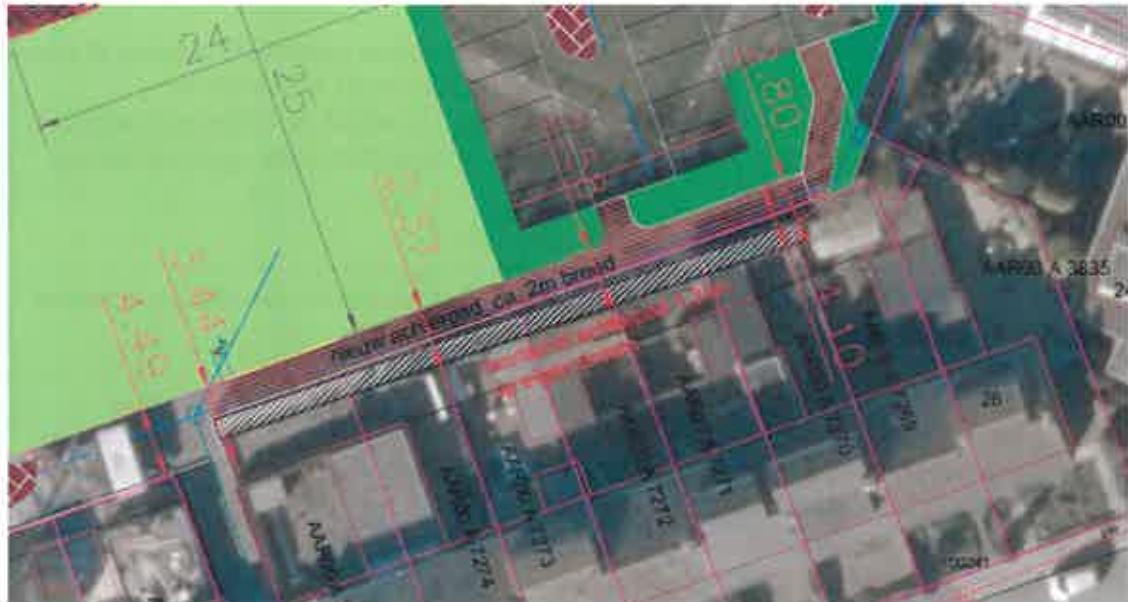
De afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande woningen verschilt per bouwvlak.

De achterkant van de woningen aan de Van Wassenaerstraat 34 t/m 40 is bereikbaar via een achterpad (eigendom van de bewoners). Aan de achterkant van de woningen met huisnrs. 42 t/m 48 is een garage gesitueerd en deze dient – in tegenstelling tot huisnrs. 34 t/m 40 - per auto bereikbaar te zijn. Door deze situatie is de ruimte aan de achterkant van de woningen niet overal hetzelfde.

Onderzocht is hoe de ruimte het beste benut kan worden en wat een redelijke afstand is tussen de grens van het nieuwe woonblok en bestaande bebouwing. Het is de bedoeling dat er een openbaar voetpad wordt aangelegd om de nieuwe woningen te kunnen ontsluiten.

In oktober 2013 is met inwoners van de Van Wassenaerstraat de situatie besproken en zijn de knelpunten in beeld gebracht en op de verbeelding vervolgens verwerkt.

De huidige sloot ter hoogte van de huisnrs. 34 t/m 40 wordt gedempt, zodat op deze plek een openbaar voetpad van ca. 2 meter kan worden gerealiseerd. Dit pad wordt aangelegd naast het bestaande achterpad van de perceelgrens Van Wassenaerstraat 30 t/m 40. Dit bestaande pad is ongeveer 1.30 meter breed. Hierdoor ontstaat er een ruime toegang tussen zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing.



Afbeelding 1: bestaande en toekomstige situatie achterpaden Van Wassenaerstraat 34 t/m 40.

Uit afbeelding 1 is te concluderen dat de nieuwe percelen niet direct grenzen aan het bestaande achterpad, maar er minimaal 2 meter extra ruimte tussen zit. Conform de tekening loopt de afmeting – gezien vanaf de achterzijde van de tuin – op van 3,44 m naar 4,10 meter, inclusief het bestaande voetpad.

2. Verkeersveiligheid Van Wassenaerstraat (bedrijventerrein)

De omgeving ter hoogte van de doodlopende weg aan de Van Wassenaerstraat (waar thans een viertal bedrijven is gevestigd) zal door dit plan veranderen. Door de geplande nieuwe fiets- en wandelverbinding aan de Van Wassenaerstraat zullen fietsers en voetgangers gebruik maken van deze weg. Dit is nu niet het geval vanwege de status van de doodlopende weg. Het gaat om een openbare weg, waarbij in het algemeen gesteld wordt dat bij het verlaten van een in- en uitrit de verkeersregels in acht genomen dienen te worden. Dit betekent dat in ieder geval alertheid en voorzichtigheid in acht genomen dient te worden. Als men met een vrachtwagen achteruit de oprit uitrijdt dan zullen ook de verkeersregels in acht worden genomen. Is het zicht minder dan zal bij het achteruitrijden een medewerker van het bedrijf meekijken of het veilig genoeg is om de oprit te verlaten. Onveilige situaties die door het autobedrijf zelf door werkzaamheden worden veroorzaakt dienen op eigen terrein te worden beheerst. Omwille van de veiligheid vervalt de wandel- en fietsverbinding en blijft de huidige situatie ongewijzigd.

3. Planschade

Het plan voorziet in versterking van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in Langeraar als A-kern. Deze doelstellingen zijn eerder al door de gemeente benoemd in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040. Om deze reden heeft de gemeente meer gewicht gehecht aan de belangen die met het bestemmingsplan gediend worden. Na het onherroepelijk worden van het plan kan voor vergoeding van de schade een beroep gedaan worden op afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade-vergoeding).

De gemeente heeft een afweging gemaakt tussen de individuele belangen van omwonenden en de belangen die met het bestemmingsplan gediend zijn. Het bestemmingsplan is onder meer een kostendrager voor onder andere de verplaatsing van Altior (waarbij grote ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen valt), maar voorziet daarnaast ook in versterking van de leefbaarheid, woningbehoefte en het voorzieningenniveau in Langeraar als A-kern. Deze doelstellingen zijn eerder al door de gemeente benoemd in de Woonvisie. Om deze reden heeft de gemeente meer gewicht gehecht aan de belangen die met het bestemmingsplan worden gediend.

4. Onderbouwing 16 woningen Langeraarseweg 12

De onderbouwing van de 16 woningen aan de Langeraarseweg 12 betreft het te transformeren perceel naar een dorpsuitbreiding die naadloos aansluit op deelplan Vivero. Het plan dient gezien te worden als een hoogwaardige afronding van de dorpsrand Langeraar en passend binnen de totale visie van deze gebiedsontwikkeling. In 2013 is het gebied uitgewerkt tot de Integrale Gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed. en op 2 december 2013 vastgesteld door de raad. Een belangrijke stap werd genomen door de (voorheen) drie deelplannen in de gebiedsvisie samen te smeden tot één geheel en het uitteefbare- en openbare gebied (o.a. infra) vast te stellen.

Daarnaast is het woningbouwprogramma door de Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten (onder andere met de nieuwste vaststelling van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte) aanvaard. Hiermee voldoet het plan aan de vereisten van het provinciale- en regionale beleid. Daarnaast is er voldaan aan de regionale afstemming over het woonprogramma.

5. Ontsluiting via de Langerarseweg

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een variantenstudie uitgevoerd naar de stedenbouwkundige opzet en in relatie daarmee de ontsluitingsmogelijkheden.

Het gaat om de volgende studievarianten:

1. Via de Vriezenweg, aan de westzijde van het landgoed
2. Via de Vriezenweg, middendoor het landgoed
3. Via de noordzijde van het landgoed
4. Geen hoofdontsluiting, alleen verbinding met dorp
5. Via de Langerarseweg, kruising verplaatsen
6. Via het stedenbouwkundig plan van Droogh met de aansluiting ongeveer direct haaks op de Langerarseweg.

In deze variantenstudie zijn ontsluitingsopties onderzocht op basis van diverse invalshoeken en tegen elkaar afgewogen om een keuze te maken voor de hoofdontsluiting van het gebied. Zo is er naast een financiële afweging ook gekeken naar de stedenbouwkundige- en maatschappelijke haalbaarheid van de ontsluiting (algemeen belang).

Op basis hiervan is gekozen voor de ontsluiting via het stedenbouwkundig plan aan de Langerarseweg 12, haaks op de Langerarseweg. De ontsluiting (variant 6) is op 3 maart 2014 voorgelegd aan de Verkeerscommissie (= politie, brandweer, Veilig Verkeer Nederland en gemeenten: verkeerskundige en beleidsmedewerker) en onder enkele civieltechnische aandachtspunten goedgekeurd.

Vanuit de nieuwe Verordening Ruimte is benadrukt dat de provincie hoog inzet op behoud van landschappelijke waarden, waarbij geconcludeerd wordt dat de provincie Zuid-Holland geen voorstander is van het aanleggen van een weg dwars door het open polderlandschap in verband met een substantiële aantasting van landschappelijke waarden.

Met de gemeente Kaag en Braassem is afstemming geweest over een eventuele ontsluitingsvariant via de Vriezenweg. De gemeente Kaag en Braassem (beheerder van de Vriezenweg) is geen voorstander van een rechtstreekse aansluiting op de Vriezenweg. Hier liggen de volgende argumenten aan ten grondslag:

- In de eerste plaats is de Vriezenweg gecategoriseerd als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Een woonwijk, waarbij de primaire ontsluitingsroute via de Vriezenweg wordt gerealiseerd, past niet in dat beeld. Zonder een volledige reconstructie van de Vriezenweg (bijvoorbeeld de aanleg van een vrijliggend fietspad) is de Vriezenweg als ontsluitingsweg voor een woonwijk geen optie.
- Benadrukt wordt dat de Vriezenweg in de huidige situatie door de Fietzersbond Kaag & Braassem is aangewezen als knelpunt. Ook wordt verwezen naar de verkeersveiligheid (dagelijks veel fietsverkeer van scholieren).
- De Vriezenweg ligt op een dijk (dit is tevens een waterkering). Bij aanpassing wordt het karakter aangetast wat hoge kosten met zich meebrengt.

De Vriezenweg kent een breedtebeperking van 2,2 meter en is daarmee ongeschikt voor vrachtverkeer. Daarnaast geldt een aslastbeperking van 4,8 ton en meer.

Ontsluiting via de Vriezenweg wijst daarmee op een zeer onwenselijke situatie en is als optie niet geschikt. Andere ontsluitingsmogelijkheden dan de hierboven genoemde (bijv. een ontsluitingsstudie naar de N207) zijn omwille van financiële onhaalbaarheid in relatie tot de schaalgrootte van het plan en/of stedenbouwkundige logica niet onderzocht.

6. Verkeersintensiteit

De gemeente heeft een verkeersonderzoek uitgevoerd waarin is gekeken naar de effecten van de nieuwe woonwijk op het bestaande wegennet in Langeraar. De conclusie is dat de verkeersintensiteit ver onder de aanvaardbare norm van 5000-6000 motorvoertuigen (bij een wegcategorisering van 30 km) per etmaal blijft en ook dat de doorstroming op het wegennet in Langeraar goed is en blijft.

Het woonerfgedeelte van de Langeraarseweg krijgt als woonerf in de toekomstige situatie 2.500 motorvoertuigen/etmaal te verwerken. Gezien de functie van deze weg wordt dit als acceptabel beoordeeld. 'Opstopping' van het verkeer ter hoogte van de kern wordt gezien de verdeling van de verkeerstroom niet verwacht.

7. Parkeren

Uitgangspunt is dat een planontwikkeling zelfvoorzienend dient te zijn, dus ook op het gebied van de parkeerbehoefte. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat hoofdgebouwen alleen gebouwd mogen worden, als uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd. Dit overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen (bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan). De benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar aangelegd en zullen hierdoor geen extra belasting vormen in de bestaande wijk.

Met betrekking tot de parkeerdruk in de bestaande, met name oudere, wijken wordt nog opgemerkt dat bij de bouw daarvan een andere (destijds lagere) parkeernorm is aangehouden en sindsdien de parkeerbehoefte is toegenomen. De gemeente heeft geen verplichting om de parkeerdruk uit andere wijken op te vangen in het project Vivero.

8. Goothoogte van 10 meter naar 6 meter brengen

In dit plan is bewust rekening gehouden met een goothoogte van 10 meter. Dit heeft te maken met de flexibiliteit in het bestemmingsplan. Om de bewoners tegemoet te komen is het voorstel om de goot- en bouwhoogte van 10 meter in het zuidelijke gedeelte – alle bebouwing ten zuiden van de hoofdontsluiting – aan te passen. Voor de woningen aan

het zuidelijke gedeelte en voor de grootste woonvlek W – 5 ten noorden van de hoofdontsluiting wordt de goothoogte teruggebracht naar 6 meter. De bouwhoogte blijft 10 meter. In het noordelijk gedeelte, de bebouwing ten noorden van de hoofdontsluiting, blijft bij de overige woonvlekken de goot- en bouwhoogte 10 meter.

Individuele beantwoording zienswijzen

Nr. 1 – Van Wassenaerstraat 34

Leidt niet tot aanpassing van het plan.

kenmerk	G14.1201
indien	Van Wassenaerstraat 34, Langeraar/Ter Aar
zienswijze	a. Volgens de indiener van de zienswijze is de bouwgrens/lijn van de woningen in deelplan Vivero een paar meter opgeschoven richting de achterkant van de woningen van de Van Wassenaerstraat 34, 36, 38 en 40. Op de verbeelding is dit niet goed te zien. b. Bij het hele project is overal voldoende afstand tussen nieuwbouw en bestaande woningen. Er is voldoende afstand tussen nieuwbouwwoningen en grondeigenaren Van Wassenaerstraat 34 tot en met 40.
reactie	Allereerst wordt opgemerkt dat reclamant in de recentste planvorming uitkijkt op een parkeerplaats en niet (meer) op de nieuwe woningen. a. Het bouwblok tegenover de achterkant van de woningen Van Wassenaerstraat 34 en 40 is ten opzichte van het stedenbouwkundig raamwerk niet verder naar achteren geschoven. b. Op de verbeelding is niet duidelijk te zien wat de afstand is tussen de nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing. Daarom is die bij punt 3 van de "Algemene beantwoording", verder uitgewerkt. In het hele plan komen aan de achterkant van de woningen diverse afstanden voor. In verband met de verkaveling is niet overal dezelfde afstand gehouden. Wel is overal rekening gehouden met voldoende afstand tussen de nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing. De afstanden worden bepaald door huidige gebruiksmogelijkheden zoals de aanwezigheid van garages en gewenste toegangen tot bergingen met bijvoorbeeld motorvoertuigen. Daarnaast wordt opgemerkt dat er in Nederland geen recht op vrij uitzicht bestaat. Zie ook punt 1 bij "Algemene beantwoording".
conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Nr. 2 – Diverse bewoners: Van Wassenaerstraat 36, 38 en 40

Leidt niet tot aanpassing van het plan.

- kenmerk** G14.1202
- indien** Diverse bewoners Van Wassenaerstraat 36, 38 en 40 Langeraar/Ter Aar
- zienswijze**
- a. Tijdens de inloopavond is op de verbeelding van het bestemmingsplan te zien dat er een kleine afstand is tussen de percelen van de Van Wassenaerstraat 36, 38 en 40 en de nieuwe bebouwing.
 - b. Elders in het project is de ruimte tussen de bestaande en nieuwe percelen aanmerkelijk groter. Verzoek tot dezelfde afstand aanhouden tussen nieuwbouwwoningen en overige bestaande percelen.
- reactie**
- a. De afstand tussen de grens van de nieuwe bebouwing (zie bouwblok in geel op de verbeelding) en de bebouwing op de perceelgronden Van Wassenaerstraat 36, 38 en 40 bedraagt minimaal 3.44 meter vanaf huisnr. 40. Dit is inclusief het nieuwe achterpad van 2 meter en het bestaande pad van 1.30 meter.
 - b. Het klopt dat elders in het plan andere afstanden worden gehanteerd. In verband met de verkaveling en toegankelijkheid van onder andere garages en bergingen per auto is niet overal dezelfde afstand gehouden.

Zie ook punt 1 bij **“Algemene beantwoording”** en de individuele beantwoording bij nr. 1.

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan:

Nr. 3 – Berntsen Mulder Advocaten, namens Van Wassenaerstraat 22C

Leidt tot aanpassing van het plan.

- kenmerk** G14.1204
- indien** Berntsen Mulder Advocaten, namens Van Wassenaerstraat 22C
- zienswijze**
- a. Milieuzonering (richtlijn van 30 meter)
Er wordt verwezen naar de Hinderwetvergunning, waarbij het bedrijf wordt aangemerkt als Categorie 2. Op basis van de VNG handreiking voor bedrijven en milieuzonering is de afstand tussen het bedrijf en de nieuw te bouwen woningen minimaal 30 meter.
In de plantoelichting staat dat het thema bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het plan. Het ontwerp is zodanig aangepast dat er geen woningen binnen de hindercontouren van de verschillende inrichtingen zijn gelegen.
Dit is volgens de indiener niet het geval want de geplande woningen liggen wel degelijk binnen de straal van 30 meter van het bedrijf. Er wordt verwezen naar bijlage 1 (overzichtskaart) en een screenshot van www.ruimtelijkeplannen.nl (bijlage 2) met

daarop een afstandsbeplating van 27,6 meter.

- b. Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied
Indiener vraagt zich af hoe de gemeente denkt over toekomstige woningbouwontwikkelingen in het plangebied in relatie tot de milieuzonering van 30 meter?
- c. Eventueel verzet tegen bedrijfsuitoefening door toekomstige bewoners.
Er wordt gewezen op het risico dat toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk zich privaatrechtelijk zullen verzetten tegen de bedrijfsuitoefening. Gepleit wordt voor een oplossing en afspraken te maken met projectontwikkelaars en toekomstige bewoners om eventueel verzet tegen de huidige bedrijfsuitoefening te voorkomen.
- d. Parkeeroverlast en bereikbaarheid
Het bedrijf aan de Van Wassenaerstraat 22C wordt ingesloten door de woningbouw. Het bedrijf ondervindt nu al overlast in de vorm van parkeerproblemen en bereikbaarheid. De overlast zal alleen maar toenemen door de realisering van het plan.
- e. Verkeersveiligheid
Benadrukt wordt dat vrachtwagens achteruit moeten insteken en dat de verkeerssituatie niet optimaal is voor met name fietsers en voetgangers door de aanleg van het fiets-/voetgangerspad nabij de nu doodlopende weg van de bedrijven aan de Van Wassenaerstraat. Dit aspect komt niet terug in de toelichting van het bestemmingsplan.
- f. Verder wordt verwezen naar een passage uit een verslag in juni 2013 en dat de gemeente het heeft over "bedrijventerrein". Dit is niet het geval want het bedrijf is gevestigd in een woonwijk.
In de plantoelichting wordt er gesproken over een loodgieter in plaats van een dakbedekkersbedrijf.
- g. Verkeersbewegingen
In de plantoelichting (pag. 79) staat vermeld dat het gemiddeld aantal voertuigen dagelijks gebruikt maakt van de Van Wassenaerstraat en dat er in de toekomst sprake zal zijn van een stijging van 700 naar 1300 mvt. Door de nieuwe planvorming zullen de verkeersproblemen alleen maar toenemen.

- reactie
- a. In de zienswijze wordt aangegeven dat de onderneming op basis van de Hinderwet-vergunning uit 1989 het bedrijf is toegestaan om 1500 liter gas op te slaan. Allereerst wordt opgemerkt dat de Hinderwet al per 1 maart 1993 is vervangen door de Wet milieubeheer en de onderneming moet voldoen aan de algemene regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze regels zijn per 1-1-2013 voor dit bedrijf van kracht. Op basis van het Activiteitenbesluit gelden voor de opslag van gasflessen de PGS 15. Dit zijn de regels waaraan de onderneming zich met betrekking tot de opslag moet houden. Hierin staat dat tussen een gasflessenopslag en de erfgrans, bouwwerken en brandbare objecten binnen de inrichting voldoende weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wdbdo) aanwezig moet zijn, waarbij het aanhouden van afstand bijdraagt aan de vereiste wdbdo. Bij een wdbdo van 60 minuten kan de afstand in alle gevallen worden teruggebracht tot 0 meter. Bij een afstand van meer dan 10 meter vervallen de eisen ten aanzien van de wdbdo. De afstandseisen zijn

verder afhankelijk van de totale inhoud van de gasflessen. Indien in een in de buitenlucht gesitueerde opslagvoorziening meer dan 1.000 liter brandbare gassen in gasflessen gemeten naar de totale inhoud aanwezig zijn, bedraagt de afstand tussen de opslagvoorziening en de dichtstbijzijnde woning van derden ten minste 15 meter.

Indien tussen de opslagvoorziening en de woning van derden een brandwerende voorziening van voldoende omvang aanwezig is, bedraagt de afstand, ten minste 7,5 meter. Hoewel het, op www.ruimtelijkeplannen.nl, erop wijst dat de afstand tussen het perceel van Van der Zwaan en het dichtstbijzijnde bouwvlak kleiner is dan 30 meter (volgens meting door de Omgevingsdienst is dat ongeveer 29 meter) wordt geconstateerd dat deze afstand voor enkel de gasopslag (minimale afstand van 15 meter) voldoende groot is.

De locatie op de door Berntsen Mulder Advocaten overgelegde bijlage 1 (overzichtskaart) en bijlage 2 (screenshot www.ruimtelijkeplannen.nl) bij de zienswijze komen niet overeen met elkaar. Bijlage 1 zou een weergave van de situatie van het dakbedekkersbedrijf moeten zijn, maar deze heeft betrekking op een ander bedrijf, namelijk Van Wassenaerstraat 22b (Autobedrijf Versluis). Op basis hiervan wordt gesteld dat de juiste afstand tussen de nieuwbouwwoningen en het bedrijf aan de Van Wassenaerstraat 22 C (dakbedekkersbedrijf) buiten de invloedssfeer van de milieucirkel van 30 meter valt.

Daarnaast blijkt uit een recente opmeting dat de werkelijke afstand, gemeten vanaf de rand van het bedrijfsterrein en de nieuwe woningen 32 meter is. Dit is duidelijk groter dan de richtlijn van 30 meter. Dit betekent dat hoe dan ook de afstand van het dakbedekkersbedrijf tot de nieuwbouw voldoende groot zal zijn.

Primair moet vastgesteld worden dat er sprake is van een richtafstand, waar gemotiveerd van afgeweken kan en mag worden. Het feit dat voor gemengde gebieden een richtafstand van 10 meter volstaat, geeft al aan dat (geringe) afwijkingen van de richtafstand niet per definitie hoeven te leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- b. De afstand (gemeten tussen de bestemmingsgrenzen) van de bestemming 'Wonen – 1' en Van Wassenaerstraat 24 bedraagt op het kortste punt circa 26 meter. Daarbij moet echter wel in overweging worden genomen dat door de bouwvoorschriften die verbonden zijn aan 'Wonen – 1' er een verplichting ontstaat om de woningen te oriënteren op de noordzijde van het bestemmingsvlak (verplichte zone voorgevel-rooilijn). Gecombineerd met een maximaal bebouwingspercentage maakt dit het praktisch onmogelijk dat de woning zelf binnen 30 meter van de bedrijfsbestemming gesitueerd wordt.

De afstand (gemeten tussen de bestemmingsgrenzen) van de bestemming 'Wonen – 5' en Van Wassenaerstraat 22b bedraagt op het kortste punt circa 29 meter. Indien de woningen in 'Wonen – 5' georiënteerd worden op de nieuwe ontsluitingsweg, dan zal vanwege de verplichte zone voorgevelrooilijn worden voldaan aan de richtafstand. Alleen in het geval dat de woningen binnen 'Wonen – 5' worden gerealiseerd als rijenwoning, georiënteerd op de kadeweg en daarbij gebouwd wordt in de zijdelingse perceelgrens, zal niet voldaan worden aan de richtafstand.

Het gaat hier echter om een marginale afwijking (1 meter), die zich slechts in één specifieke (en onwaarschijnlijke) verkavelingsvariant voor zal kunnen doen. Daarbij is tussen de woning en het bedrijf een ontsluitingsweg en een groenstrook gelegen waar een afschermende werking van uit gaat. Er valt niet in te zien waarom hier geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening en of er sprake zou zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van belemmeringen in de bedrijfsvoering moet geconstateerd worden dat de afstanden van de bestaande woningen (met name Van Wassenaerstraat 26, 22 en 20) al aanzienlijk korter is dan de richtafstand van 30 meter. Deze woonbestemmingen grenzen direct aan de bedrijfsbestemmingen. Door het onderhavige bestemmingsplan zal ook het karakter van het gebied niet veranderen (overwegend woongebied met enkele bedrijfsbestemmingen). Er kan daarom niet anders geconcludeerd worden dan dat de bedrijfsvoering van de betreffende percelen al beperkt wordt door de bestaande woningen en dat het bestemmingsplan Vivero, Langeraarseweg en Landgoed daar geen verdere beperkingen aan toevoegt.

- c. Het bestemmingsplan is ter inzage gelegd voor iedereen. Nieuwe inwoners die interesse hebben in een kavel en daar een woning willen laten bouwen zullen zich eerst goed laten informeren over de omgeving van hun toekomstige woning. Op basis daarvan weten zij dat er diverse bedrijven in de omgeving zijn en dat er eventueel overlast kan ontstaan.
- d. De parkeerproblemen hebben betrekking op een bestaande woonwijk en zijn niet aan de orde in de plannen voor de nieuwe woonwijk. De parkeerproblematiek in de wijk heeft onze aandacht en we bekijken welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van parkeerplaatsen in de bestaande wijk.
- e. Ten aanzien van het aspect verkeersveiligheid zijn wij van mening dat sowieso bij het achteruit rijden met de auto alertheid en voorzichtigheid in acht genomen moet worden. Dit geldt ook als een automobilist vanuit de oprit van een perceel de weg oprijdt. Dit heeft met verkeersregels te maken. Het feit dat er in de nieuwe situatie een fiets-/voetgangerspad wordt aangelegd maakt de verkeerssituatie niet anders. Wij zijn van mening dat de verkeersveiligheid in deze concrete situatie van een heel andere orde is om hierover iets op te nemen in de plantoelichting.

- f. De term “bedrijventerrein” wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft betrekking op een weergave uit een verslag. In de Van Wassenaerstraat zijn een viertal bedrijven gevestigd, de term “bedrijventerrein” is daaraan ontleend. In de plantoelichting is de term “loodgietersbedrijf” letterlijk overgenomen uit het advies van de Omgevingsdienst. Als de juiste term hiervoor “dakbedekkersbedrijf” is, dan zal de juiste term in de plantoelichting worden opgenomen.
- g. Op dit type wegen (30 km/zone) is de aanname van 2000 mvt gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen (huidige situatie 700 + toekomstige situatie 1.300) nog steeds acceptabel. De norm is 5000 – 6000 per etmaal in een 30 km-zone. Met de 2000 mvt zijn de verkeersintensiteiten ver onder de norm van 5000 – 6000 mvt per etmaal. De opmerking over de te verwachten verkeersproblemen in de toekomst nemen wij voor kennisgeving aan.

Zie ook punt 2 bij “Algemene Opmerkingen” over Verkeersveiligheid Van Wassenaerstraat.

- conclusie** De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het betreft het onderdeel:
- **Plantoelichting:**
pag. 17: afbeelding 2.5 wordt vervangen door een andere afbeelding zonder fiets- en wandelverbinding ter hoogte van de Wassenaerstraat.
Pag. 64: Het woord “loodgieter” wordt vervangen door “dakbedekkersbedrijf”.

Vanuit het feit dat er diverse verkeersbewegingen plaatsvinden op het bedrijventerrein zoals laden en lossen, is er een heroverweging gemaakt over de nut en noodzaak van een extra ontsluiting naar het landgoed. Vanuit dit oogpunt is besloten om geen fiets- en wandelverbinding aan te leggen en de bestaande situatie te behouden. De groenstrook wordt doorgetrokken.

- **Verbeelding:**
De fiets- en wandelverbinding komt te vervallen. Groenstrook wordt doorgetrokken. De huidige situatie wordt ongewijzigd.

Nr. 4 – Scouting Welverro – Van Wassenaerstraat 100 Langeraar

Leidt niet tot aanpassing van het plan.

kenmerk G14.1207

indlener Scouting Welverro Van Wassenaerstraat 100 - Langeraar

- zlenwijze
- a. Staat positief tegenover de nieuwbouwplannen in Langeraar. Verwijst naar de leefbaarheid in het dorp en het voortbestaan van de kern als woonplaats voor vele Langeraaarders.
 - b. Maakt zich zorgen over de regelmatige activiteiten rond kampvuurkuil, vreugdevuren (overlast van geur en rook) en buitenactiviteiten (geluidsoverlast) en de hierdoor ontstane overlast aan de toekomstige bewoners. Het feit dat er in de omgeving van het terrein gebouwd wordt in het westelijke gedeelte van deelplan Vivero zal naar verwachting overlast zijn bij het stoken van vuur. Er wordt gewezen op het stoken van vuur bij westenwinden en met name het westelijke gedeelte van Vivero zal bij westenwind hinder ondervinden.
De huidige bewoners worden altijd geïnformeerd over de activiteiten van de Scouting en dit geeft over het algemeen geen problemen. Zelden worden er opmerkingen gemaakt of vragen gesteld over de gestookte vuren.
 - c. Vraagt begrip voor de situatie en rekent op een goede relatie met de gemeente, de huidige en toekomstige burens.

- reactie
- a. De positieve opmerkingen over de nieuwbouwplannen worden voor kennisgeving aangenomen.
 - b. De zorgen Van Welverro vinden haar grondslag in enkele activiteiten van de scouting (zoals kampvuurkuil waarvan zij bij buitenactiviteiten graag gebruik maken en daarnaast vinden er bij de Scouting ook regelmatig buitenspelen plaats).
In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de activiteiten van een scouting kunnen worden ingedeeld in milieucategorie 2, met een minimaal gewenste afstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Daarbij kan gedacht worden aan functies zoals het clubgebouw van de scouting, sport- en recreatiezone met diverse sportterreinen en een parkeerplaats/eventemententerrein met ontsluiting op korte afstand van de geplande woningen. De afstand van de nieuwbouwwoningen (grens bebouwing) tot het pand van de scouting is ongeveer 21 meter.
De minimaal gewenste afstand tot de woningen in een "gemengd gebied" bedraagt 10 meter. Dit betekent dat voor de scouting, mede door de omliggende activiteiten, een afstand van 21 meter voldoende groot is. Bij het bepalen van de minimaal gewenste afstand wordt gekeken naar de richtlijnen in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

- c. Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. De omgeving van de Scouting Welverro zal door het plan veranderen en buitenactiviteiten zullen mogelijk voor overlast zorgen. Wij zijn van mening dat aangenomen mag worden dat nieuwe inwoners zich goed laten informeren over de vestiging van eventuele (overlastgevende) bedrijven in hun nieuwe woonomgeving.

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Nr. 5 – Mantel Makelaars, namens cliënt Mastwijk

Leidt niet tot aanpassing van het plan.

kenmerk G14.1188/G14.1229

indiener Mantel Makelaars, namens cliënt Mastwijk

zienswijze Geeft aan niet tegen het plan te zijn, maar uitsluitend om zaken vooraf te benoemen, die vragen oproepen. Indiener verwijst met name naar het vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland bij de voorbereiding van het voorliggend bestemmingsplan aangaande het opheffen van het rioolgemaal, de geplande waterpartijen en de nieuwe toegangsweg.

- a. Consequenties opheffen van de onderbemaling op termijn.
Door het opheffen van het rioolgemaal zal de hoogte van de waterstand tussen "particuliere bewoning" en "agrarisches grondgebruik" consequenties hebben.
- b. De geplande waterpartijen in het plan trekken vogels aan en hebben nadelige gevolgen voor de agrarische grond van cliënt.
- c. Nieuwe toegangsweg.
De nieuwe toegangsweg ten behoeve van het landgoed grenst aan het perceel van cliënt. In verband met het opwaaien van stof bij droog weer naar het aangrenzend agrarisch perceel wordt voorgesteld om de toegangsweg te asfalteren of van ander materiaal te voorzien zodat de overlast beperkt wordt.

- reactie
- a. Het voornemen om de huidige onderbemaling op termijn op te heffen is een keuze en verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Wij adviseren om daarvoor in contact te treden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij kunnen precies aangeven wat de consequenties zijn van het opheffen van de onderbemaling.
 - b. De geplande waterpartijen zijn noodzakelijk voor de watercompensatie die door het Waterschap van Rijnland is opgelegd. En voor wat betreft het landgoed een aansluiting op de waterrijke structuren van de omgeving.

In het gebied komen diverse vogels voor. Dat waterpartijen vogels aantrekken is een natuurlijk verschijnsel. Wat betreft de vogel aantrekkende werking van de waterpartijen in het plangebied wordt opgemerkt dat van de soorten die in de bebouwde omgeving

van het plan van de waterpartijen gebruik zouden kunnen maken, geen noemenswaardige nadelig gevolgen worden verwacht voor de omliggende agrarische gronden.

- c. Over de keuze van het materiaal ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg (inclusief kadewegen) ten behoeve van het landgoed is een uitvoeringskwestie op het perceel van derden. De wegen op het landgoed moeten echter voldoen aan de ontwerpeisen wegenverkeersweg en "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid regionale brandweer Hollands Midden". Het voorstel over het soort deklaag van de ontsluitingsweg wordt onder de aandacht gebracht van de initiatiefnemer van het landgoed.

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. 6 – Langeraarweg 120 B Leidt tot aanpassing van het plan.

kenmerk G14.1227

indien Langeraarweg 120 B

zienswijze Heeft de plannen met belangstelling bekeken en doet de volgende suggesties voor wat betreft de toegankelijkheid voor het landgoed (met name fietsers en ruiters). Het landgoed biedt een openbaar natuur- en recreatiegebied voor Langeraar. In de plantoelichting is het landgoed slechts toegankelijk voor wandelaars en bestemmingsverkeer. Hiermee wordt een groot aantal recreanten tekort gedaan (fietsers en ruiters).

Er wordt een aantal voorstellen/suggesties gedaan:

- a. het landgoed voor een deel toegankelijk te maken voor fietsers (bijv. alleen de hoofdontsluiting) en
- b. het landgoed voor een deel toegankelijk te maken voor ruiters (bijv. de hoofdontsluiting vanaf de Langeraarweg en de meest links gelegen kadeweg, zodat er een lus gemaakt kan worden en weer uitkomt bij de hoofdontsluiting op de Langeraarweg).

reactie Wij hebben kennis genomen van de positieve reactie van de indiener van de zienswijze en waarderen de betrokkenheid van betrokkene bij de inrichting van de openbare ruimte. In overleg met de eigenaar van het landgoed is het voorstel besproken om het landgoed ook toegankelijk te maken voor fietsers en ruiters. De eigenaar staat open:

- a. het landgoed voor een deel toegankelijk te maken voor fietsers en
- b. het landgoed voor een deel toegankelijk te maken voor ruiters.

- conclusie** De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het plan:
- Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving, sub paragraaf 2.2.5 op pag. 19 aan het eind van de 1^{ste} zin de woorden “ook niet voor fietsers” te verwijderen.
 - Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving, sub paragraaf 2.2.5 op pag. 19 wordt aangevuld met de volgende zin: “Het landgoed is voor een deel toegankelijk voor fietsers en ruiters”
 - “Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels, artikel 4.1.d. pag. 10 wordt aangevuld met “ruiterpaden”.

Nr. 7 – Van Wassenaerstraat 22 a
Leidt tot aanpassing van het plan.

- kenmerk** G14.1213/G14.1228 (aanvulling op zienswijze)
- indiener** Van Wassenaerstraat 22a en 22b
- zienswijze** Indiener wijst op de verkeersaspecten bij de aanleg van een langzame verkeersroute (fiets- en voetpad) door de Van Wassenaerstraat (vestiging van een aantal bedrijven).
- a. Verkeersveilige ontsluiting via de Van Wassenaerstraat 22a en 22b.
Er wordt gewezen op de verkeerssituatie aan de Van Wassenaerstraat en de huidige status van de weg als doodlopende weg en de daar gevestigde bedrijven in relatie tot de regelmatige los- en laadactiviteiten (ook met aanhangwagens).
De geplande ontsluiting via voet- c.q. fietspad zal zorgen voor verkeersonveiligheid voor fietsers en voetgangers.
 - b. Door de nieuwe planologische situatie zal het bedrijf schade lijden. De aanleg van een fiets- en voetpad is onveilig en leidt tot inkomensderving (planschade). Er wordt gewezen op de huidige werkzaamheden van het garagebedrijf o.a. de APK-keuringen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de remmentestbank. Door de komst van het nieuwe fiets- en voetpad kunnen de werkzaamheden niet meer worden uitgevoerd.
 - c. In het andere gedeelte van het bedrijf (showroom op het adres 22b, wordt regelmatige gebruik gemaakt van een zogenoemde “auto-transporter”. Een bus met aanhang van ongeveer 7 meter lang waarmee de auto's worden vervoerd. De bus kan alleen achteruit de showroom uitgereden worden. Hierdoor is het zicht op het aankomend verkeer zeer lastig en ontstaat een gevaarlijke situatie voor fietser en voetgangers.
 - d. Tijdens de inspraakreactie op het stedenbouwkundig raamwerk is deze problematiek aan de orde geweest. Toen was de argumentatie dat de nieuwe fiets- en voetpad bedoeld was voor calamiteitenverkeer. Er wordt gewezen op de ligging van de nieuwe woningen; deze liggen aan de noordzijde en niet aan de zuidzijde. De nieuwe woningen in deelgebied Vivero (Wonen – 5) zijn altijd via een van de zijde van de hoofdontsluitingsweg te bereiken als zich een calamiteit voordoet.
 - e. Gelet op bovengenoemde argumenten is gevraagd het bedoelde fiets- en voetpad uit het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen. Indiener geeft aan verdere stappen te ondernemen als het verzoek niet wordt overgenomen.

- reactie**
- a. Zie reactie bij punt 2 "Algemene Beantwoording" verkeersveiligheid en de zienswijze van nr. 3 van de individuele beantwoording.
 - b. Zie reactie bij punt 3 "Algemene Beantwoording" over planschade.
 - c. Zie reactie hierboven bij a en bij punt 2 "Algemene Beantwoording" over verkeersveiligheid.
 - d. De calamiteitenroute die oorspronkelijk aan de orde is geweest tijdens het stedenbouwkundig raamwerk gaat op die plek niet door.
 - e. Zie reactie bij punt 2 "Algemene Beantwoording" verkeersveiligheid.
Indien indiener het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad is het zijn/haar goed recht om verdere stappen te ondernemen. In dit geval bij de Raad van State door het indienen van beroep.

- conclusie**
- De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het betreft het onderdeel:
- **Plantoelichting:**
pag. 17: afbeelding 2.5 wordt vervangen door een andere afbeelding zonder fiets- en wandelverbinding ter hoogte van de Wassenaerstraat.
 - **Verbeelding:**
De fiets- en wandelverbinding komt te vervallen. De groenstrook wordt doorgetrokken. De huidige situatie wordt ongewijzigd.

Nr. 8 – Teken en Adviesbureau J.M. Zevenhoven

Leidt niet tot aanpassing van het plan.

- kenmerk** G14.1230
- indlener** Noordeinde 18, Aarlanderveen
- zienswijze** Indiener richt zijn zienswijze op het deelplan "Langeraarseweg 12" en verzoekt de bouw-mogelijkheid van 16 woningen in deelplan "Langeraarseweg 12" uit het plan verwijderen. De volgende argumenten worden genoemd:
- a. **Verkeerde/onvolledige ruimtelijke onderbouwing** bij het plan voor 16 woningen. In relatie tot de onderbouwing van deelplannen Vivero en Landgoed Langeraar ontbreken de argumenten voor de (extra) 16 woningen aan de Langeraarseweg 12.
 - b. Verder wordt gewezen naar de voorlichtingsbijeenkomst op 25 maart 2013 waar de woningbouw aan de Langeraarseweg 12 niet aan de orde kwam. Ook in de communicatie en de afspraken in juni 2012 met de toenmalige wethouder over kleinschalige woningbouw voor de inbreiding van woningen ter plaatse die niet door zijn gegaan (met name de Korteraarseweg, Korteraar en Kuijperserf in Langeraar).

- c. Door het verdwijnen van een agrarisch landschap en hiervoor in de plaats extra 16 woningen kunnen andere bouwplannen in de gemeente Nieuwkoop geen doorgang vinden.
- d. Verhouding gesloopte bouwvolume staat niet in verhouding met volume van de 16 nieuwe woningen.

- reactie
- a. Het gebied is uitgewerkt tot de Integrale Gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed (vastgesteld door de raad op 12 december 2013). Hierin is het perceel Langeraarseweg 12 apart opgenomen als transformatiegebied. De onderbouwing van de 16 woningen aan de Langeraarseweg 12 betreft het te transformeren perceel naar een stuk dorpsuitbreiding die goed aansluit op deelplan Vivero. Het plan wordt gezien als een hoogwaardige afronding van de dorpsrand Langeraar en is passend binnen de totale visie van deze gebiedsontwikkeling

De provincie Zuid-Holland heeft het plan volledig getoetst aan de nieuwe Verordening Ruimte, inclusief de Ladder Duurzame Verstedelijking. De provincie heeft het plan beoordeeld en geen zienswijze ingediend. Het plan voldoet dan ook aan het beleid van de provincie. Kort samengevat komt het hierop neer dat de nieuwe woningbouw aan de Langeraarseweg 12 op een verantwoorde manier zal vinden. Dit blijkt uit onder andere:

De Regionale Afstemming in dit verband heeft plaatsgevonden. De zestiental woningen zijn ook opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. De woonagenda en de woonnotitie zijn hierbij een leidraad voor de gemeente, zodat de gemeente optimaal kan werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Voor de totstandkoming van de woonagenda en de woonnotitie heeft de gemeente intensief overleg gepleegd met andere gemeenten, zowel op regionaal als op sub-regionaal niveau.

Zie ook reactie bij punt 4 van de "Algemene beantwoording" over onderbouwing 16 woning Langeraarseweg 12.

Bij brief van 30 juni 2014 heeft de provincie Zuid-Holland de Regionale woonnotitie en bijbehorende woningbouwprogramma aanvaard. Het aantal woningen van 16 is daarin opgenomen. De woningbouwopgave in het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met die woonnotitie.

De provincie Zuid-Holland heeft het plan volledig getoetst aan de nieuwe Verordening Ruimte, inclusief de Ladder Duurzame Verstedelijking. De provincie heeft het plan beoordeeld en geen zienswijze ingediend. Het plan voldoet dan ook aan het beleid van de provincie. Kort samengevat komt het hierop neer dat de nieuwe woningbouw aan de Langeraarseweg 12 op een verantwoorde manier zal plaatsvinden.

- b. Tijdens de voorlichtingsbijeenkomst op 25 maart 2013 was er nog geen sprake van het opnemen van de bouwplannen aan de Langerarseweg 12. Dit was ook niet het geval in juni 2012. Het opnemen van de bouwplannen is pas na juni 2013 aan de orde geweest. Het plan voorziet in het mogelijk maken van reguliere woningbouw.
- c. De gemeente heeft zich te houden aan het woon/bouwcontingent dat door de provincie is opgelegd. De 16 woningen maken onderdeel van het contingent. Kleine inbreidingsplannen zijn nog steeds mogelijk via het bestemmingsplan. Wel wordt hier beperkt mee omgegaan. Daarnaast zal de ladder van duurzame verstedelijking moeten worden doorlopen. Een vereiste van de nieuwe verordening van de provincie.
- d. De verhouding gesloopte bouwvolume in relatie tot volume van de 16 nieuwe woningen is hier niet van toepassing. De woningbouw aan de Langerarseweg betreft geen ruimte voor ruimteregeling.

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Nr. 9 – Langerarseweg 1b

Leidt niet tot aanpassing van het plan.

kenmerk G14.1233

indlener Langerarseweg 1b

zienswijze Vergroten 30 km-zone Langerarseweg.

In verband met het waarborgen van de veiligheid aan de Langerarseweg ter hoogte van het te realiseren landgoed is het verzoek om de grens van de 30 km-zone door te trekken naar het noordelijk gedeelte (bij de nieuwe ontsluiting naar het landgoed). Er wordt in de huidige situatie te hard gereden en de inwoners van de nabijgelegen woningen vinden de verkeerssituatie onveilig met name bij de oversteek van het fietspad.

reactie Aanleiding voor uitbreiding van de komgrens van 30 km-zone is de realisering van de ontsluiting voor de nieuwe woonwijk. De aanleg van een erftoegangsweg is daarbij noodzakelijk. In de huidige situatie zou dit er toe leiden dat de bebouwde komgrens midden op de kruising komt te liggen. Dit is naar ons oordeel geen gewenste situatie met het oog op verkeersveiligheid en een duidelijk snelheidsregime op deze weg. Wij zijn van mening dat het nog verder opschuiven van de komgrens van 30 km-zone ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg ten behoeve van het landgoed onwenselijk is. De Langerarseweg is een lange rechte weg. Automobilisten zullen op deze weg juist harder rijden en zich niet houden aan de maximale snelheid van 30 km per uur. De weg leent zich er niet voor, tenzij de weg als 30-km zone wordt ingericht. Dit is mogelijk door verkeersdrempels of versmallingen in de weg. De aanleg van verkeersdrempels kan

daarentegen zorgen voor overlast (o.a. voor de bus (OV), de aanrijtijd voor ambulances en brandweer, maar ook bewoners).

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Nr. 10 – De Kamp 15, 16, 17, 18 ,19 en 20

Leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het plan.

kenmerk G14.1211

Indiener Diverse indianers: De Kamp 15, 16, 17, 18, 19 en 20

zienswijze Indianers staan in het algemeen niet afwijzend tegenover de plannen voor wat betreft de mogelijkheden voor de woonwensen. Ook kijken ze uit naar de realisering van het prachtige Landgoed in Langeraar. Wel wordt nadrukkelijk gewezen op de eerdere inspraakreactie voor het stedenbouwkundig raamwerk van 2013 en de reactie van het college van B&W destijds aangaande een aantal uitgangspunten, zoals:

- a. Afstand van 25 meter tussen de ontsluitingsweg en de erfgrans van de percelen van de bewoners van de Kamp 15 tot en met 20. Door de “knik” in de ontsluitingsweg iets verder te leggen (bezien vanaf de Langeraarweg) kan de afstand van 25 m gehaald worden.
- b. Beperken van de goothoogte tot 6 meter.
Aanhouden van dezelfde goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter, zoals bij andere plannen voor woongebouwen met een woonfunctie. Er wordt verwezen naar het vastgestelde bestemmingsplan voor Langeraar en Papenveer. In verschillende woongebieden van het plangebied gelden zowel een goot- en bouwhoogte van 10 meter. Door een goot-/bouwhoogte van 10 meter aan te houden is de mogelijkheid van massieve voorgevels/gebouwen aanwezig. Dit is niet de bedoeling van het wonen in een landelijke omgeving.
- c. Bij aanleg van de ontsluitingsweg zorgdragen voor een zodanige wijze dat er minimale geluidsoverlast zal zijn.
- d. Groenstrook gelijktijdig met de aanleg van de (tijdelijke) weg realiseren. Daarnaast wensen de betrokken inwoners vroegtijdig betrokken te worden bij inrichting van de groenstrook.
- e. Gebouwen met een woonfunctie van de indianers hebben duidelijk meer moeite met het aanbieden van bouw kavels aan mensen die geen binding hebben met het dorp Langeraar en/of niet woonachtig zijn in de gemeente Nieuwkoop. Gevraagd wordt dit uitgangspunt mee te nemen bij de vervolprocedure van het bestemmingsplan.

- reactie**
- a. Wij nemen kennis van de niet afwijzende reactie van de bewoners aangaande mogelijkheden voor de woonwensen en de positieve reactie van het realiseren van het landgoed.
Wij zijn van mening dat er voldoende rekening is gehouden met een redelijke afstand. Uit een meting blijkt dat de afstand oploopt van circa 23 meter naar circa 29

meer wat resulteert in een acceptabele afstand van gemiddeld ruim 25 meter.

- b. Zie reactie bij punt 8 "Algemene Beantwoording" over de goothoogte.

Het materiaal voor de deklaag van de weg is een uitvoeringskwestie. Dit heeft onze aandacht en wordt meegenomen bij het overleg over de inrichting etc.

- c. De wens van de van de betrokken bewoners om ze te betrekken bij de inrichting van een groenstrook wordt gehonoreerd. Hiertoe zal t.z.t een inrichtingsplan worden gepresenteerd aan de bewoners. Dit zal vroegtijdig bij de uitvoering van het plan besproken worden met de bewoners.
- d. Wij nemen de opmerking voor kennisgeving aan over het aanbieden van kavels buiten Langeraar en voor inwoners die /niet woonachtig zijn in de gemeente Nieuwkoop.

conclusie De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de zienswijzen bij b. (goothoogte) deels gegrond is.

De verbeelding wordt aangepast op het onderdeel:

- Goothoogte; deze wordt aangepast. Dit houdt in dat de maximale goothoogte 6 meter bedraagt voor 'Wonen – 1' (Vivero) en 'Wonen - 6' Langeraarweg 12 (deels) en de grootste woonvlek W-5. Dit zijn alle toekomstige woningen ten zuiden van de ontsluitingsweg en de grootste woonvlek W – 5 ten noorden van de ontsluitingsweg. De bouwhoogte blijft maximaal 10 meter. In het noordelijk gedeelte, de bebouwing ten noorden van de ontsluitingsweg, blijft bij de overige woonvlekken de maximale goot- en bouwhoogte 10 meter.

Nr. 11 – Van Wassenaerstraat 22

Leidt tot aanpassing van het plan.

kenmerk G14.1214

Indiener Van Wassenaerstraat 22

zienswijze Ontsluiting voor fiets- en voetpad.

Indiener wijst op de verkeersveiligheid bij de aanleg van een langzame verkeersroute (fiets- en voetpad).

- a. Aan het bedrijventerrein zijn een viertal bedrijven gevestigd. Bij deze bedrijven vinden met grote regelmaat los- en laadactiviteiten plaats, vaak ook met voertuigen met aanhangwagens. De nieuwe situatie is niet veilig voor eventuele voetgangers en fietsers.
- b. Afzien van de ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers.

- reactie a. Zie reactie onder punt 2 van de algemene Beantwoording over Verkeersveiligheid Van Wassenaerstraat.
- b. In verband met de veiligheid vervalt de fiets- en wandelverbinding en blijft de huidige situatie ongewijzigd.
- conclusie De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het betreft het onderdeel:
- Plantoelichting:
pag. 17: afbeelding 2.5 wordt vervangen door een andere afbeelding zonder fiets- en wandelverbinding ter hoogte van de Wassenaerstraat.
 - Verbeelding:
De fiets- en wandelverbinding komt te vervallen. De groenstrook wordt doorgetrokken. De huidige situatie wordt ongewijzigd.

Nr. 12 – Diverse geadresseerden: De Kamp 12, 13 en 14

Leidt tot aanpassing van het plan.

- kenmerk G14.1218
- indiener Diverse geadresseerden: De Kamp 12, 13 en 14
- zienswijze De zienswijzen hebben betrekking op het deelplan Vivero en Langeraaarseweg 12. Ten aanzien van het deelplan Vivero zijn de volgende zienswijzen ingediend:
- a. Doorzicht op de nieuwe bebouwing verkleinen door op de verbeelding bestemming "groen" in te tekenen. Gaat om de "ontbrekende" groenstrook langs de smalle sloot tussen 'Wonen – 5' (Vivero) en 'Wonen – 6' (Langeraaarseweg 12);
 - b. De bestemming 'Groen' te laten en deze niet te bestemmen met de mogelijkheid om ook parkeerplaatsen te kunnen realiseren.
- Ten aanzien van het deelplan Langeraaarseweg 12, wordt gesteld om de woningbouw aan de Langeraaarseweg 16 in heroverweging te nemen en het aantal te reduceren op basis van de volgende ingediende zienswijzen:
- c. Verkeerde/onvolledige ruimtelijke onderbouwing voor de 16 woningen aan de Langeraaarseweg 12.
In het verleden onjuiste en onvolledige informatie over de medewerking aan een bestemmingswijziging betreffende het plangebied. Het aantal van 16 woningen is fors. In verband met het behoud van de karakteristieke boomgaard op dit gedeelte geen woningen toe te laten, maar deze te bestemmen als groen. Ook wordt verwezen naar de voorlichtingsavond op 25 maart 2013, waar toen de woningbouw aan de Langeraaarseweg 12 niet werd genoemd.

- d. Bij de geluidsberekening is de verkeersbelasting van de sportvelden niet goed meegenomen. Er wordt ten onrechte uitgegaan dat 50% van het verkeer via de nieuwe ontsluiting gebruikt maakt en de overige 50% via de Van Wassenaerstraat.
- e. De verkeersmeting is niet representatief omdat deze is uitgevoerd in de zomervakantie.
- f. Om de overlast van het geluid van de bestaande woningen te beperken wordt verzocht om geluidsarm asfalt te gebruiken.
- g. Er is geen juiste conclusie getrokken over het bodemonderzoek in de plantoelichting op basis van de voorafgaande uitwerking van de bodemonderzoeken.
- h. In recent vastgestelde bestemmingsplannen wordt verwezen naar een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Hogere goot- en bouwhoogte zijn alleen toegestaan op specifiek op de plankaart aangegeven locaties welke zich met name rond de dorpskernen bevinden.
- i. De beloofde verbreding van de sloot te vertalen in het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt verwezen naar de nota van inspraakreactie van het stedenbouwkundig raamwerk over privacy. Ook wordt een verwijzing gemaakt naar de toelichting van de Integrale Gebiedsvisie, waarin de landschappelijke kwaliteit als verbindende facto genoemd zijn. In de nota van beantwoording is in reactie daarop vermeld dat de karakteristieke boom behouden wordt. Verzocht wordt deze perenboom te behouden. De huidige contouren van de sloot zijn overgenomen bij de plantoelichting, maar niet verwerkt in de plantoelichting.
- j. Dezelfde peil te gebruiken net als bij het onlangs vastgestelde aangrenzende bestemmingsplan "Langeraar en Papenveer.

- reactie
- a. De wens van de bewoners wordt gehonoreerd om aan de oostzijde van 'Wonen – 5' een groenstrook aan te leggen. De groenstrook wordt even breed als de groenstrook in 'Wonen – 6'. Hierdoor wordt het zicht op de bebouwing kleiner, kijken bewoners op de groenstrook en wordt het doorzicht naar het achterliggende landschap groter.
 - b. Het is een bewuste keuze om in de planregels de bestemming "Groen" op te nemen en waarbinnen parkeren tot de gebruiksmogelijkheden behoort. De mogelijkheid om in het groen te parkeren heeft te maken met de flexibiliteit om parkeren in de toekomst mogelijk te maken mocht de situatie daarom vragen. Als die mogelijkheid er niet zou zijn dan zou er nog een aparte procedure doorlopen moeten worden om dit mogelijk te maken, wat onwenselijk is.
 - c. Zie reactie bij punt 4 van de Algemene Beantwoording over onderbouwing van de 16 woningen.
 - d. Allereerst is er op basis van de beschikbare informatie en de aannames een berekening uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten wordt bekeken of het wegennet van Langeraar geschikt is voor de verplaatsing van de sportvereniging en de nieuw te ontwikkelen woningen. Er is uitgegaan van 168 nieuwe woningen. Op basis van de 30 km categorisering zijn geen problemen te verwachten op het

onderliggend wegennet van Langeraar. Op dit type wegen zijn 5000 – 6000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel. Op alle 30 km-wegen worden deze intensiteiten niet gehaald. In de toekomstige situatie gaat het om een extra verkeersgeneratie van ongeveer 1.200 mvt./werkdagemaal en deze wordt als acceptabel beoordeeld. Het is niet duidelijk wat er bedoeld wordt met de opmerking dat de geluids- en verkeersbelasting van de sportvelden niet goed zijn meegenomen. De overige opmerking nemen wij voor kennisgeving aan omdat het hier gaat om een conclusie die reclamant trekt over de verdeling van het verkeer naar diverse bestemmingen.

- e. Het gaat hier om de interpretatie van wat wel/niet representatief is voor de uitvoering van de mechanische verkeerstellingen. De verkeerstelling is uitgevoerd in de periode van 11 tot en met 17 juli 2014. Dit heeft plaats gevonden voor de aanvang van de zomervakantie. De zomervakantie voor Midden Nederland (waar de gemeente Nieuwkoop onder valt) is van 19 juli tot en met 31 augustus (basisonderwijs en voortgezet onderwijs). Wij zijn van mening dat de verkeerstelling op een representatieve wijze is uitgevoerd.
- f. De materiaalkeuze van de weg betreft een uitvoeringskwestie. Bij de aanleg van de weg is het Handboek Programma van Eisen leidend.
- g. Niet beargumenteerd is welke onjuiste conclusie van het bodemonderzoek wordt bedoeld. Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.
- h. Zie reactie bij punt 8 "Algemene Beantwoording" over de goothoogte.
- i. Conform de toezegging tijdens de fase van de inspraakreactie op het stedenbouwkundig raamwerk wordt de bestaande sloot verbreed. Dit komt hierop neer dat de huidige breedte van sloot (6.30 meter) verbreedt wordt tot 9 meter. Dit houdt in dat de groenstrook smaller wordt. De Perenboom op het perceel aan de Langeraarweg 12 blijft gehandhaafd.
- j. De opmerking over het aanhouden van dezelfde peil zoals de peil van het vastgestelde bestemmingsplan "Langeraar en Papenveer" is terecht

conclusie De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de zienswijzen onder a. (groen), h. (goothoogte), i. (verbreden sloot en behoud van de perenboom), j. (peil) gegrond zijn.

De verbeelding wordt aangepast op het onderdeel:

- Groen: het aanleggen van de groenstrook in 'Wonen – 5'. De breedte van de groenstrook is net zo breed als de groenstrook in 'Wonen – 6'.
- Goothoogte; deze wordt aangepast. Dit houdt in dat de goothoogte 6 meter bedraagt voor 'Wonen – 1' (Vivero), 'Wonen – 5' (Vivero), de grootste woonvlek en

- 'Wonen - 6' Langeraaarseweg 12 (deels). Dit zijn alle toekomstige woningen ten zuiden van de ontsluitingsweg en de grootste woonvlek Wonen – 5 ten noorden van de ontsluitingsweg. De maximale bouwhoogte blijft onveranderd, te weten maximaal 10 meter.'
Voor het noordelijk gedeelte van de ontsluitingsweg, blijft bij de overige woonvlekken de maximale goot- en bouwhoogte 10 meter”.
- De sloot wordt verbreed van circa 6 meter naar circa 9 meter.
De huidige sloot achter de woningen De Kamp 12 t/m 20 is nu ca. 6 meter. Deze wordt ter hoogte van deze woningen verbreed naar ca. 9 meter. Voorbij huisnr.. 20 komt de overgang naar de afmeting van de huidige sloot. Daarna wordt het slootprofiel kleiner en aangepast op de aanwezigheid van oude knotwilgen. Ter hoogte van huisnr.12 wordt de afstand korter vanwege de aanwezigheid van enkele oude knotwilgen Het gevolg hiervan is dat de groenstrook kleiner wordt, maar er meer privacy geboden kan worden ten opzichte van de aanwezige tuinen.

Ten aanzien van de planregels wordt het Peil gewijzigd in:

“In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.”

Nr. 13 – C.J.A. Koelemanstraat 3

Leidt tot aanpassing van het plan

kenmerk	G14.1220
indiener	C.J.A. Koelemanstraat 3
zienswijze	Ontsluiting voor fiets- en voetgangers Indiener wijst op de verkeersveiligheid bij de aanleg van een langzame verkeersroute (fiets- en voetpad). a. Aan het bedrijventerrein zijn een viertal bedrijven gevestigd. Bij deze bedrijven vinden met grote regelmaat los- en laadactiviteiten plaats, vaak ook met voertuigen met aanhangwagens. De nieuwe situatie is niet veilig voor eventuele voetgangers en fietsers. b. Afzien van de ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers.
reactie	a. Zie reactie onder punt 2 van de algemene Beantwoording over Verkeersveiligheid Van Wassenaerstraat. b. In verband met de veiligheid vervalt de fiets- en wandelverbinding en blijft de huidige situatie ongewijzigd.
conclusie	De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het betreft

het onderdeel:

- **Plantoelichting:**
pag. 17: afbeelding 2.5 wordt vervangen door een andere afbeelding zonder fiets- en wandelverbinding ter hoogte van de Wassenaerstraat.
Pag. 64: Het woord "loodgieter" wordt vervangen door "dakbedekkersbedrijf".
- **Verbeelding:**
De fiets- en wandelverbinding komt te vervallen. De groenstrook wordt doorgetrokken. De huidige situatie wordt ongewijzigd.

Nr. 14 – Diverse geadresseerden: Langeraarseweg 5A en Langeraarseweg 7

Leidt niet tot aanpassing van het plan.

kenmerk G14.1221

indlener Diverse geadresseerden: Langeraarseweg 5A en Langeraarseweg 7

- zienswijze**
- a. Dijkwoningen Langeraarseweg 12 verminderen privacy. Het uitzicht richting polder wordt volledig weggenomen. Deze woningen maken de situatie bij de geplande ontsluitingsweg, net door de bocht een onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie. De geluidsbelasting op deze woningen komt boven de norm, zelfs met de mogelijke ontheffing voor hogere grenswaarden.
 - b. Uitbreiding bebouwde kom. De uitbreiding van de 30-km zone is voorgesteld t.b.v. de geluidsbelasting op de dijkwoningen en de woningen van het landgoed. Als deze uitbreiding niet wordt gerealiseerd dan is de wens om de woningen verder naar achteren te bouwen vanwege geluidsbelasting.
 - c. Bij uitbreiding van de 30 km- zone de oversteekplaats voor fietsers verderop te plaatsen. In deze situatie betekent het dat fietsers vlak achter de geparkeerde auto's op het parkeerterrein bij de huisartsenpraktijk langs fietsen. Deze situatie is ongewenst en zal ongetwijfeld leiden tot gevaarlijke situaties.
 - d. Ontsluitingsweg. Door de te verwachten toenemende drukte op de geplande driesprong wordt het erg moeilijk om per auto of fiets van het perceel af te komen. De aanwezigheid van het sluisje zorgt juist ervoor dat er ruimte ontstaat om er tussen te komen. In de nieuwe situatie verdwijnt het sluisje en neemt de verkeersdrukke alleen maar toe en in het geval van een spoedgeval wordt het lastig om weg te rijden.
 - e. Toename geluid. Bij het akoestisch onderzoek op lan W1a en W1b is respectievelijk 61 en 59 dB gemeten. De voorkeurswaarde van 48 dB is al ruim overschreden en komt al in de buurt van de binnenstedelijke ontheffingswaarde van 63 dB. De toename van het verkeerslawaai zal sterk toenemen door de sterk toegenomen verkeersdrukke t.g.v. de geplande ontsluitingsweg. Het geluidsniveau op de bestaande en op de nieuwe woningen, zullen tot onaanvaardbare waarden stijgen.
- reactie**
- a. De voorgevelrooilijn van de dijkwoningen heeft minimaal dezelfde afstand t.o.v. de openbare weg als woning aan de Langeraarseweg 5a. Door scheiding van de

percelen door de openbare weg is inbreuk op de privacy niet aan de orde. Zie reactie bij punt 3 en punt 5 van de "Algemene beantwoording" over Planschade en Ontsluiting via de Langerarseweg.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding geluidzone-weg opgenomen. Volgens artikel 18.1.2 van de Regels is het niet toegestaan om binnen deze gebiedsaanduiding woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals bedoeld in de Wet geluidhinder) toe te voegen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen op korte afstand van de Langerarseweg gerealiseerd worden. De woningen in het woonblok zullen gebouwd worden buiten de gebiedsaanduiding van de geluidzone-weg.

- b. Het is de bedoeling dat de komgrens van 30 km-zone wordt verlegd. Dit is noodzakelijk voor de realisering van de ontsluiting voor de nieuwe woonwijk. De aanleg van een erftoegangsweg is daarbij noodzakelijk. In de huidige situatie zou dit er toe leiden dat de bebouwde komgrens midden op de kruising komt te liggen. Dit is naar ons oordeel geen gewenste situatie met het oog op verkeersveiligheid en een duidelijke snelheidsregime op deze weg.

De argumenten voor wel of niet verder verschuiven van de woningen aan de Langerarseweg 12 is een stedenbouwkundige aspect.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding geluidzone-weg opgenomen. Volgens artikel 18.1.2 van de Regels is het niet toegestaan om binnen deze gebiedsaanduiding woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals bedoeld in de Wet geluidhinder) toe te voegen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen op korte afstand van de Langerarseweg gerealiseerd worden. De woningen in het woonblok zullen gebouwd worden buiten de gebiedsaanduiding van de geluidzone-weg.

- c. De wens om het fietspad verder te verplaatsen wordt gehonoreerd.
- d. De wens om het sluisje te handhaven op de huidige plek wordt niet gehonoreerd aangezien deze verplaatst gaat worden in noordelijke richting ter hoogte van de nieuwe 30 km zone
- e. Er is door de Omgevingsdienst West-Holland onderzocht wat het effect is van het plan op de geluidbelasting van de woningen Langerarseweg 5 en Langerarseweg 7. Hierbij is uitgegaan van een verschuiving van de bebouwde kom grens in noordoostelijke richting met tegelijkertijd een verlaging van de maximum snelheid op dat weggedeelte tot 30 km/uur. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de woningen Langerarseweg 5 en Langerarseweg 7 in de toekomstige situatie, ook met toepassing van klinkerbestrating, gelijk blijft of in geringe mate afneemt ten opzichte van de huidige situatie. De vrees dat sprake zal zijn van een forse toename van het geluid is derhalve niet juist.

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering van de 30 km-zone wordt het fietspad verplaatst en het sluisje wordt mee verplaatst naar de nieuwe locatie.

**Nr. 15 – Diverse geadresseerden Langerarseweg 1 tot en met 7: p/a Langerarseweg 7, etc.
Leidt niet tot aanpassing van het plan.**

kenmerk G141222

Indiener Diverse indieners Langerarseweg, p/a Langerarseweg Langerarseweg 7

zienswijze Ontsluitingsweg Langerarseweg.

Verwijst naar dezelfde bezwaren die destijds zijn ingediend inzake de vergunningsprocedure "Bouwweg". De bezwaren zijn:

- a. Onveilige locatie in de onoverzichtelijke bocht op de Langerarseweg en belemmerend uitzicht door de twee grote beuken (beschermd dorpsgezicht).
- b. Het ontbreken van alternatieve ontsluitingsmogelijkheden (genoemd in paragraaf 2.2.4, blz. 18) van de plantoelichting, waaruit de keuze is gemaakt voor de ontsluiting van de huidige locatie.
De motivering van de stedenbouwkundige voor deze keuze. Onduidelijke motivering. Genoemd zijn aspecten zoals stedenbouwkundige-, financiële – en maatschappelijke haalbaarheidsaspecten. Deze zijn niet benoemd.
- c. Het ontbreken van onderzoek die de genoemde varianten als alternatieven voor ontsluiting van 168 woningen zou kunnen dienen. Mogelijkheden die kenbaar zijn gemaakt en niet zijn onderzocht. Genoemd zijn: directe ontsluiting via de N207, ontsluiting via de Vriezenweg ter hoogte van het nieuwe Altiorcomplex, ontsluiting op het kruispunt Generaal van Merleweg, Geerweg en Vriezenweg, ontsluiting verder op de Langerarseweg, waarbij de weg onder aan de dijk zou worden gesitueerd.
- d. Het ontbreken van onderzoek die de huidige ontsluiting met zich mee brengt voor knooppunt / kruispunt Langerarseweg (noord) en de Geerweg en Geerweg kruispunt Kattenbrug en de extra verkeersdruk. Deze knooppunten leveren nu al problemen op. Het onderzoek laat zien dat "woonerf Langeraar" zich op het randje van toelaatbaar bevindt.
- e. Het ontbreken van onderzoek met betrekking tot de verkeersintensiteit in relatie tot de uitbreidingsplannen in Langeraar-West (60 woningen 2020 – 2035) en de relatie tot de nieuwe ontsluiting.
- f. Interpretatie van de uitkomsten en de daaruit voortvloeiende conclusie die de metingen van het verkeersonderzoek van Bono Traffics BV hebben opgeleverd. Er wordt gewezen op: niet-representatieve periode (tijdens de zomervakantie) uitvoeren van metingen, er is slechts 1 meting uitgevoerd, uitgangspunt van het onderzoek betreft een aanname, ontbreken van interlokale metingen van verkeersstromen en daaruit voortvloeiende consequenties.

- reactie
- a. Zie reactie bij punt 5 van de "Algemene beantwoording" over ontsluiting via de Langeraaarseweg.
 - b. Zie reactie bij punt 5 van de "Algemene beantwoording" over alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.
 - c. Zie reactie bij punt 5 van de "Algemene beantwoording" over alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.
 - d. Genoemde ontbrekende onderzoeken zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.
 - e. Genoemde ontbrekende onderzoeken zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.
 - f. Het gaat hier om de interpretatie van wat wel/niet representatief is voor de verkeerstellingen. De verkeerstelling is uitgevoerd in de periode van 11 tot en met 17 juli 2014. Dit heeft plaats gevonden voor de aanvang van de zomervakantie. De zomervakantie voor Midden Nederland (waar de gemeente Nieuwkoop onder valt) is van 19 juli tot en met 31 augustus (basisonderwijs en voortgezet onderwijs). Wij zijn van mening dat de verkeerstelling op een representatieve wijze is uitgevoerd.

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. 16 – Hoogheemraadschap van Rijnland **Leidt niet tot aanpassing van het plan.**

- kenmerk G15.0008
- indiener Hoogheemraadschap van Rijnland
- zienswijze Het advies van Hoogheemraadschap Rijnland is afdoende verwerkt in de waterparagraaf en op de plankaart. Het Hoogheemraadschap van Rijnland wenst een aantal zaken te benadrukken en toe te lichten aangaande het voornemen om de onderbemaling op te heffen. Het opheffen van de onderbemaling is noodzakelijk om met de herinrichting een robuust watersysteem te kunnen aanleggen. Het opheffen zal effecten hebben op de drooglegging. Gepaste maatregelen, zoals het ophogen van te lage delen, zullen dan ook nodig zijn om te voorkomen dat (grond)wateroverlast ontstaat. Ook wordt gewezen op de problemen omtrent kwel en opbarsten. De intentie is om in het zuiden van het gebied een grote watergang aan te leggen. Diepe brede watergangen kunnen ertoe leiden dat de bodem van de watergang opbarst. Het is daarom van belang bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan hier rekening mee te houden.
- reactie De opmerkingen van Hoogheemraadschap van Rijnland heeft onze aandacht. De brief van het Hoogheemraadschap van Rijnland is onder de aandacht gebracht bij de initiatiefnemer van het landgoed en de woningbouw Langeraaarseweg 12 en de betrokken afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente.

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Nr. 17 – Diverse geadresseerden: Langeraarneweg 5 en Langeraarneweg 7

Leidt niet tot aanpassing van het plan.

kenmerk G15.0009

indiener Diverse geadresseerden: Langeraarneweg 5 en 7.

zienswijze De zienswijze heeft betrekking op het concept-besluit hogere grenswaarden.

- a. Er wordt gewezen op het toepassen van kunstgrepen om het plan in de huidige vorm mogelijk te maken. Het opschuiven van de 96 meter in verband met de buiten stedelijke normen naar binnenstedelijke normen.
- b. Verwijzing naar een simpele oplossing en de woningen zover mogelijk naar achteren te laten bouwen.
- c. Bij geluidsmetingen is geen rekening gehouden met de forse toename van het geluid door veel meer verkeer ten gevolge van de 170 nieuwe woningen.

reactie a. Een verschuiving van de bebouwde komgrens is geen kunstgreep dat toegepast wordt, maar een logisch gevolg van de realisatie van een nieuwbouwwijk. Omdat in de bestaande bebouwde kom van Langeraar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur is het doortrekken hiervan tot de nieuwe bebouwde komgrens een logisch gevolg van de bestaande situatie.

b. De argumenten voor wel of niet verder verschuiven van de woningen aan de Langeraarneweg 12 is om stedenbouwkundige reden niet aan de orde. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding geluidzone-weg opgenomen. Volgens artikel 18.1.2 van de Regels is het niet toegestaan om binnen deze gebiedsaanduiding woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals bedoeld in de Wet geluidhinder) toe te voegen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen op korte afstand van de Langeraarneweg gerealiseerd worden. De woningen in het woonblok zullen gebouwd worden buiten de gebiedsaanduiding van de geluidzone-weg.

c. Er is door de Omgevingsdienst West-Holland onderzocht wat het effect is van het plan op de geluidbelasting van de woningen Langeraarneweg 5 en Langeraarneweg 7. Hierbij is uitgegaan van een verschuiving van de bebouwde komgrens in noordoostelijke richting met tegelijkertijd een verlaging van de maximum snelheid op dat weggedeelte tot 30 km/uur. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de woningen Langeraarneweg 5 en Langeraarneweg 7 in de toekomstige situatie, ook met toepassing van klinkerbestrating, gelijk blijft of in geringe mate afneemt ten opzichte van de huidige situatie. De vrees dat sprake zal zijn van een forse toename van het geluid is niet juist.

conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.