



NOTA VAN BEANTWOORDING BESTEMMINGSPLAN TOCHTPAD NOORDEINDE

Inleiding

De gemeente Nieuwkoop heeft de komende jaren een grote woningbouwopgave. Vanwege de grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen bestaat de wens om op de locatie van de voormalige school De Diamant en aan de westzijde van De Dobbe woningbouw te realiseren.

Begin 2021 is gestart met het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden van de herinrichting van het plangebied beschreven. Om de belangen van omwonenden direct mee te wegen in de planvorming en tegelijkertijd draagvlak te creëren is ervoor gekozen om participatie te organiseren over het plan. Op basis van twee participatieronden is dit plan tot stand gekomen. Inwoners konden via denkmee.nieuwkoop.nl meedenken over vier verschillende stedenbouwkundige varianten voor dit plan. De enquête is in totaal 82 keer ingevuld. Daarnaast konden inwoners ook hun reactie per variant achterlaten. Dat hebben 105 van hen gedaan. Op basis van deze feedback is een nieuwe variant gemaakt, ook wel de voorkeursvariant genoemd. Deze voorkeursvariant is wederom beschikbaar gesteld voor inspraak via denkmee.nieuwkoop.nl. Daarnaast is er een fysieke bijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis waar inwoners hun mening konden uiten. Verder zijn er telefonisch, via mail en per post reacties binnengekomen. In deze participatieronde zijn er 63 reacties geweest. Al deze reacties en feedback hebben geleid tot het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt voor het (ontwerp)bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde. Het plan beslaat 42 woningen bestaande uit:

- 18 goedkope koopappartementen;
- 4 betaalbare levensloopbestendige koopwoningen;
- 4 sociale huur levensloopbestendige woningen;
- 16 sociale huur studio's/rug-aan-rugwoningen.

Terinzagelegging, zienswijzetermijn en hoorzitting

Het ontwerpbestemmingsplan Tochtpad Noordeinde heeft van vrijdag 11 februari tot en met donderdag 24 maart 2022 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Een groot aantal omwonenden hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. De inhoudelijke zienswijzen worden per zienswijzepunt in onderstaande tabel samengevat en beantwoord. De gemeenteraad heeft op dinsdag 12 april 2022 een hoorzitting gehouden waarop een aantal indieners van zienswijzen een toelichting hebben gegeven.

Anonimisering

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden (openbaar te maken) zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze openbare zienswijzennota als onderdeel van de raadsstukken worden de indieners van de zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Daarnaast wordt alleen benoemd over welk perceel/onderwerp en/of thema de zienswijze gaat.

Leeswijzer

Deze Nota gaat zowel in op de ontvangen zienswijzen als op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Hieronder volgt per ontvangen zienswijzen een korte toelichting van de inhoud en een beantwoording. De ambtshalve wijzigingen worden per onderwerp opgesomd.

Conclusie

Er wordt een aantal wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zowel ambtelijk als naar aanleiding van de zienswijzen. Voor het overige wordt voorgesteld om de zienswijzen niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan te laten leiden.

Zienswijzen

Indiener (zaaknummer)	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
Omwonenden 1 (52753, 58294 en 58995)	Omwonenden 1 hebben zienswijzen ingebracht gericht tegen de inrichting van het gebied van de voormalige school De Diamant.		
<i>Voorkeur voor Variant 4</i>	Aangevoerd wordt dat 90% van de direct omwonenden in het participatietraject voor Variant 4 had gestemd. Begin oktober 2021 is aan de wethouder een handtekeningenlijst overhandigd waarmee deze voorkeur van de omwonenden bekend is gemaakt. Deze handtekeningenlijst hebben zij bijgevoegd bij hun zienswijzen. Ook hebben zij een andere handtekeningenlijst bij hun zienswijzen overgelegd. Bovenaan deze handtekeningenlijst staat dat het plan onaanvaardbaar is, omdat het trapveld veel te klein is en het overlast oplevert, en dat er op deze afmetingen niet kan worden gevoetbald. Ook het bouwen in drie woonlagen past niet in deze kern. Variant 4 is een alternatief dat recht doet aan voldoende speelruimte voor de jeugd, nu en in de toekomst. In Variant 4 bleef de huidige speelvoorziening wel behouden en werd het uitgangspunt om aansluitend op bestaande bebouwing in maximaal 2 lagen te bouwen geen geweld aangedaan. Omwonenden 1 willen het trapveld in zijn huidige omvang van 33,5 x 40 meter behouden. Gemeten van hek tot hek is dit trapveld nu 1340 m ² groot. In het uiteindelijke stedenbouwkundige plan van het ontwerpbestemmingsplan resteert een oppervlakte van 522 m ² , aldus omwonenden 1. Daarnaast stellen zij dat de gepresenteerde plattegrond van Variant 5 geen inzicht geeft in de werkelijke maten. In een eerdere overzichtsposter werd gesuggereerd	De door omwonenden 1 bij hun zienswijzen eerste overgelegde handtekeningenlijst is inderdaad op 12 oktober 2021, tijdens de tweede participatieronde, door de wethouder in ontvangst genomen. Deze handtekeningenlijst is meegewogen in de tweede participatieronde. Het trapveld is daarom ook enigszins verbreed. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om niet te in drie bouwlagen te bouwen, is het aantal 3 laags appartementen in het stedenbouwkundig plan beperkt. Daarbij wordt een deel van de appartementen uitgevoerd in twee lagen en een beperkt deel in drie woonlagen waarbij de derde laag in een kap wordt uitgevoerd (dit noemt men twee lagen plus kap). De meeste omliggende huizen zijn evenzo uitgevoerd, waardoor het past bij het karakter van de omliggende bebouwing. Daarnaast is in het definitieve ontwerp het trapveld ten opzichte van de voorkeursvariant nog iets opgerekt. De wens van de omwonenden om Variant 4 uit te voeren strookt niet met hun wens om niet 3-hoog te bouwen, zoals verwoord in hun tweede handtekeningenlijst. In Variant 4 werden namelijk zowel de appartementen als de studio's in drie bouwlagen (zonder kap) uitgevoerd. De stelling dat in Variant 4 bouwen aansluitend op bestaande bebouwing in maximaal twee lagen geen geweld werd aangedaan, is daarom onjuist. Door de aansluitende bebouwing te verlagen tot maximaal twee lagen, is er meer terrein benodigd voor bebouwing en is gekozen	De Toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

	dat men rekening zou houden met het behoud van het veld en het feit dat er geen draagvlak is voor 3 hoog bouwen in de kleine kern Noordeinde. Echter, nu ligt er een plan waarin dit wel gebeurt. Daarom merken zij op dat mensen in de buurt weinig vertrouwen erin hebben dat de gemeente nog iets gaat doen met hun mening. In de zienswijzen wordt aangegeven dat er geen transparantie wordt getoond in het participatietraject en de daaruit voortvloeiende keuzes. Omwonenden 1 krijgen daarom graag inzicht in de keuze om af te wijken van de voorkeur voor Variant 4. In partijprogramma's en in de voornemens van de gemeente wordt gepleit voor meer groen, meer ruimte voor de jeugd. Dan kan het volgens omwonenden 1 toch niet zo zijn dat het enige sportveldje in Zevenhoven en Noordeinde voor de jonge en oudere jeugd grotendeels wordt opgeofferd ten behoeve van woningbouw. Daar komt bij dat de sinds jaar en dag bestaande groenbestemming grotendeels wordt geofferd. Zij wensen daarom dat de keuze voor Variant 5 wordt teruggedraaid en dat voor Variant 4 wordt gekozen.	om het trapveld een kwartslag te draaien. Het trapveld wordt kleiner dan het huidige trapveld, maar groter dan in Variant 4 het geval zou zijn. Op het trapveld zal daarnaast goed voetbald kunnen worden. Naast het trapveld komt een ruimte voor bewegen van ongeveer 14x18 meter, zodat ook andere doelgroepen, zoals jonge kinderen en volwassenen gebruik kunnen maken van het grasveld. Er blijft dus voldoende speelruimte voor de jeugd en voor andere groepen. Het klopt overigens dat de werkelijke maten in het stedenbouwkundige plan niet opgenomen zijn. Dit komt omdat het stedenbouwkundig plan een richting geeft aan hoe het gebied wordt ingericht. Het kan daar nog enigszins van afwijken. Pas bij het bouwplan wordt exact duidelijk hoe het gebied zal worden ingericht en wat de werkelijke maten zullen worden. De gemeente herkent zich niet in het beeld dat er niets gedaan wordt met de mening van omwonenden en dat er niet transparant over gecommuniceerd wordt. Er zijn twee uitgebreide participatierondes doorlopen waaraan iedereen kon deelnemen en ook veel mensen hebben deelgenomen. Omdat er in het eerste traject niet één van de vier varianten er duidelijk uitsprong is op basis van alle feedback een nieuwe variant gemaakt. Deze is in het tweede traject voorgelegd aan inwoners en door 63% als positief beoordeeld. Met de toen gegeven feedback zijn ook nog enige aanpassingen gedaan, zoals het vergroten van het trapveld. Op Denkmee.nl waren deze participatierondes te volgen. Op dezelfde pagina is telkens in postervorm gecommuniceerd hoe de feedback verwerkt is. Dit is ook nu nog ter raadpleging beschikbaar op Denkmee.nl. De gemeente acht het vervelend dat inwoners het idee hebben dat niet inzichtelijk is wat en waarom het stedenbouwkundige plan er uiteindelijk zo uit is komen te zien. Met het informeren via posters werd gedacht dit inzichtelijk te maken. Kennelijk is dit onvoldoende gelukt. Daarom is aan het stedenbouwkundige plan een hoofdstuk toegevoegd waarin is uitgeschreven	
--	--	---	--

		hoe de gemaakte keuzes tot stand zijn gekomen. Hopelijk biedt dit meer inzicht voor omwonenden.	
<i>Saneren trapveld</i>	Een belangrijk bezwaar blijft inmiddels dat de ruimte voor het trapveldje zodanig wordt beperkt dat het voortbestaan ervan niet is geborgd. Gesteld is dat de bebouwing buiten alle hindercontouren blijft. Echter, het toekomstige trapveldje komt zo dicht op huidige (met name de woning aan de Sint Janstraat 23b) en toekomstige woningen dat gevreesd moet worden voor het voortbestaan van het trapveldje. In een vergelijkbare situatie binnen de gemeente is eerder besloten tot het saneren van een trapveldje omdat het te dicht op omliggende woonpercelen was gesitueerd. Daarenboven verdwijnt in het plan ook de noordelijke begrenzing met bomen en komt het veldje pal tegen de bestemming verkeersdoeleinden te liggen, wat evenmin ten goede komt aan de aantrekkelijkheid en bruikbaarheid van het veldje.	Het is onduidelijk naar welk gesaneerd trapveldje omwonenden 1 verwijzen. Bij de gemeente is bekend dat er een voetbalkooi op het huidige terrein van het IKC (Plantsoen/Vijf bruggenpad) in Zevenhoven is gesaneerd. De kooi is toen weggehaald maar het voetbalveldje (asfalt) met doeltjes is gebleven en ook de jongerenontmoetingsplek is blijven staan. Dit veld ligt er inmiddels al jaren. De gemeente benadrukt dat het trapveld bespeelbaar blijft en zal worden uitgevoerd zoals weergegeven in het stedenbouwkundige plan. De vrees van omwonenden 1 dat het wellicht in de toekomst gesaneerd gaat worden, omdat het te dicht op bestaande bebouwing is gesitueerd, wordt niet gevolgd. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de afstanden tot bestaande bebouwing. Verder ligt het huidige trapveld al jaren naast dezelfde bebouwing en is tot op heden geen aanleiding om het veld te saneren. Daarnaast blijven de bomen in het noordelijke deel van De Diamantlocatie behouden. Daar komt zodoende een groene afscheiding tussen het trapveldje en het parkeerterrein.	Dit zienswijzepunt leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
<i>Uitgangspunten stedenbouwkundig plan niet waargemaakt</i>	In de zienswijze wordt aangevoerd dat in het stedenbouwkundig plan een aantal uitgangspunten worden benoemd die niet worden waargemaakt. In het stedenbouwkundig plan is gesteld is dat zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing en bomen en met het dorps karakter van Noordeinde en dat het bouwdeel waarin het plan voorziet dat nabij de bestaande woningen is gelegen twee lagen hoog is, en het andere deel in drie lagen wordt uitgevoerd. Omwonenden 1 stellen dat dit niet klopt, omdat aangrenzend aan hun bestaande woning, op nog geen 8 meter van hun perceelsgrens, niet in 2 bouwlagen wordt gebouwd, maar dat er	De gemeente volgt niet dat de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan niet worden waargemaakt. De appartementen nabij bestaande bouw bestaan volgens het stedenbouwkundig plan uit twee bouwlagen. De appartementen daar haaks op, bestaan uit twee bouwlagen plus een kap. Deze appartementen (met een maximale nokhoogte van 11 meter) liggen op ongeveer 16 meter van de perceelsgrens van omwonenden 1. Tussen de 11 meter hoge bebouwing en hun perceel komen naast een tuin ook bergingen. Niet kan worden gevolgd dat deze bebouwing 'aangrenzend' is. Van de perceelsgrens tot de grens van het 11-meter-bouwwlak op de Verbeelding van het bestemmingsplan is inderdaad ongeveer 8 meter.	De Verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

	appartementen in drie bouwlagen tot 11 meter hoog verrijzen (de bovenste weliswaar deels in de kap, maar er is geen maat voor de dakhelling gegeven), terwijl de woning van omwonenden 1 uit slechts 1 bouwlaag met kap bestaat. Het uitgangspunt van een zorgvuldige inpassing wordt hier daarom allerminst waar gemaakt.	Omdat deze grens erg afwijkt van het stedenbouwkundige plan en om omwonenden zekerheid te bieden, zal deze worden aangepast. De grens van de 11 meter hoge bebouwing in het bestemmingsplan komt daarom ongeveer op de grens van de bebouwing van het 2-laags+kap-gebouw te liggen. Omdat de bergingen tussen de 2-laags+kap en het perceel van omwonenden zullen worden gerealiseerd, zal op dat bouwvlak een maximale bouwhoogte van 3 meter worden ingetekend. Om enige flexibiliteit te houden in de exacte ligging van de bergingen, zal dat bouwvlak tot de perceelsgrens lopen. Er is inderdaad geen dakhelling in het bestemmingsplan opgenomen. Dit komt omdat we de ontwikkelaar enige creatieve vrijheid willen gunnen. Daarbij wordt benadrukt dat de bebouwing wel in een kap wordt gebouwd en die bebouwing zal moeten passen in de omgeving, zoals verbeeld in het stedenbouwkundige plan.	
<i>Schaduwwerking</i>	In de zienswijze is aangevoerd dat een 11 meter hoog gebouw op minder dan 8 meter van de perceelsgrens en bebouwing aan twee zijden van de perceelsgrens mede gelet op de zuidelijke en westelijke ligging van die nieuwe bebouwing tot een ernstige beperking van de inval van direct zonlicht op het perceel van cliënten leidt en daarom tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat op het perceel. De omvang van deze invloed is niet eens bepaald en in elk geval niet kenbaar betrokken bij de besluitvorming. Omwonenden 1 vinden dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen. Er is overigens weliswaar geen onbegrensd recht op uitzicht, maar het is evident dat de beperking van het uitzicht die optreedt geen recht doet aan de dorpse schaal en maat van de omgeving.	Zoals reeds verwoord in de kolom hierboven zal het bestemmingsplan zo worden aangepast dat het 11 -meterbouwvlak wordt verkleind en er een 3 -meterbouwvlak voor de bergingen naast hun perceel wordt ingevoegd. Dit heeft ook gevolgen voor de schaduwwerking op het perceel van omwonenden 1. Met de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan is reeds rekening gehouden met de schaduwhinder voor omliggende bebouwing. In de stedenbouwkundige opzet is een 3D-model gemaakt waarin de ruimtelijke compositie, de afstanden tot de omliggende bebouwing en groen zijn bestudeerd, evenals de schaduwwerking. De conclusie hieruit was de schaduwwerking niet tot onevenredige hinder voor omwonenden leidt. Dit 3D-model is niet opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Door de bouw van zowel het 2-laagse appartementencomplex als het 2-laagse+kap complex, zal er op bepaalde tijden gedurende het jaar meer	Dit zienswijzepunt zorgt voor een aanpassing van het bestemmingsplan en voor een aanpassing van het stedenbouwkundige plan.

		schaduw in de tuinen van omwonenden vallen. Om voor omwonenden 1 inzichtelijk te maken wat de schaduwwerking is, zal een bezonningsstudie van het stedenbouwkundige plan voor De Diamantlocatie op basis van de normen van het Kenniscentrum InfoMil opgenomen worden in een nieuw hoofdstuk van het stedenbouwkundige plan. Daarin zal ook een bezonningsstudie opgenomen worden waarbij de maximale hoogtes van het (vernieuwde) bestemmingsplan als uitgangspunt zijn genomen. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de strikte TNO-normen dat er minimaal drie uur per dag zon moet kunnen zijn tussen 21 januari en 22 november. Geconcludeerd kan daarom worden dat de afname van zonlicht niet zal leiden tot een dusdanige schaduwhinder dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	
Bestemming groen te beperkt	Aangevoerd wordt dat in het huidige plan het aandeel met de bestemming Groen voor een belangrijk deel onnodig wordt verkleind. Ten opzichte van het huidige plan verdwijnt de aanduiding speelvoorziening volledig, hetgeen zich bezwaarlijk verhoudt tot het gestelde in de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Ook valt op dat de ruimte voor ontmoeten en bewegen ten oosten van de beoogde nieuwe locatie voor het trapveldje de bestemming Woongebied krijgt, daar waar de huidige bestemming Groen meer aansluit op dat beoogde gebruik.	In de Verbeelding bij het bestemmingsplan is de groenbestemming abusievelijk kleiner ingetekend dan zou moeten. Dit zal daarom worden aangepast. Het gedeelte ten noordoosten van de groenbestemming zal ook als Groen worden bestemd. Dit sluit beter aan bij het beoogde doel als ruimte voor ontmoeten en bewegen. Dat de aanduiding speelvoorziening verdwijnt, betekent niet dat er geen speelvoorzieningen mogelijk zijn. Onder de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, er is daarom geen aparte aanduiding nodig. Dat de aanduiding Groen verdwijnt wil ook niet zeggen dat er geen groenvoorzieningen mogelijk zijn. Onder de bestemming Woongebied zijn namelijk ook groenvoorzieningen mogelijk. Zo blijft de bomenrij ten westen van De Diamantlocatie behouden, zonder dat dit op de Verbeelding is bestemd als Groen.	De Verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast.
Te dicht op de bomen	Verder wordt aangevoerd dat de geplande drielaagse bouw te dicht op de huidige bomen worden gebouwd en dat beloofd is dat de bomen behouden blijven. De toekomstige bewoners zullen	In het stedenbouwkundig plan worden veel waardevolle bomen gehandhaafd. Daarbij wordt ook voldoende afstand gehouden tussen de bomen en de bebouwing, zodat de duurzame instandhouding van	Dit zienswijzepunt zorgt niet voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

	dan 8 maanden per jaar tegen boomkruinen aankijken. Ook komen de parkeerstrook en het trapveldje pal aan de bomenrij te liggen. Door de appartementen bovendien in noordelijke richting te verplaatsen komen deze pal voor bomen te staan waarvan gesteld is dat deze behouden dienen te blijven, maar die wel aanmerkelijk het uitzicht en de inval van direct zonlicht beperken en zo tot een minder gunstig woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners leiden en bovendien levert de verschuiving minder energiezuinige woningen op.	die bomen geborgd is. Het appartementencomplex staat niet pal op de bomen, maar houdt een afstand van ca. 6 meter, wat gangbaar is in woonomgevingen en overeenkomt met de omliggende woonstraten. De bomen zullen straks door de gemeente onderhouden worden als straatbomen en waar nodig worden bijgesnoeid en opgekroond. Dit reguliere onderhoud komt de veiligheid en woonkwaliteit ten goede omdat dode takken tijdig worden verwijderd. Tevens wordt zo voorkomen dat de bomen al te vol en dicht worden, wat het uitzicht vanuit de woningen ten goede komt. Gelet hierop is er voor die woningen niet een minder gunstig woon- en leefklimaat. Onduidelijk is wat de strekking is van de stelling van omwonenden 1 dat de parkeerstrook en het trapveldje pal aan de bomenrij komen te liggen en dat de verschuiving minder energiezuinige woningen oplevert. Alle woningen zullen aan dezelfde duurzaamheidseisen moeten voldoen, zoals neergelegd in het Bouwbesluit.	
Omwonende 2 (55575)	Omwonende 2 heeft verschillende vragen gesteld over de toelichting en het stedenbouwkundig plan.		
<i>Starterswoningen drie bouwlagen</i>	Op bladzijde 11 van de Toelichting bij het bestemmingsplan staat dat het lange bouwdeel bestaat uit drie bouwlagen zonder kap. Op bladzijde 58 staat bebouwing in twee lagen met kap. De vraag is, bestaat het lange gedeelte starterswoningen nu uit drie bouwlagen zonder kap of twee bouwlagen met kap?	De starterswoningen/appartementen worden drie bouwlagen hoog, waarvan de derde laag in een kap zal worden uitgevoerd. Oftewel, twee lagen met kap. Op pagina 11 van de toelichting staat onterecht aangegeven dat dit drie lagen zonder kap zal worden. Dit zal worden aangepast. Ook zal het Stedenbouwkundig plan worden aangepast waar dit nog niet goed staat.	De toelichting op het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan zullen op dit punt worden aangepast.
<i>Goot- en bouwhoogte</i>	Welke maat omtrent de goot- en bouwhoogte is nu de correcte maatvoering?	De Verbeelding en de Regels zoals die ter inzage zijn gelegd geven de juiste maten weer. Voor de appartementen aan de lange kant geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter (twee-laags+kap) en een maximale goothoogte van 8 meter. Voor de appartementen aan de korte zijde is de maximale goot- en bouwhoogte van 8 meter. De levensloopbestendige woningen en de rug-aan-rugwoningen hebben een	De toelichting op het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan zullen op dit punt worden aangepast.

		maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 4 meter. In de toelichting staan op p. 58 foutieve goot- en bouwhoogtes weergegeven. Deze zullen worden veranderd zodat de juiste bouw- en goothoogtes in de toelichting worden opgenomen.	
<i>Grijs pad achter levensloopbestendige woningen</i>	De omwonende stelt de vraag of het grijze pad achter de levensloopbestendige woningen een voetpad ten behoeve van de ontsluiting van de achtertuinten van de woningen is en hoe breed deze dan zal zijn? Gaat deze breedte van het pad dan wel van de tuin of de groenstrook af?	Het stedenbouwkundige plan gaat er nu vanuit dat het grijze pad een voetpad is. De exacte inrichting van het gebied is echter nog niet bekend. Het stedenbouwkundig plan geeft een redelijk accurate richting van hoe de inrichting eruit zou kunnen komen te zien, maar is nog niet definitief.	Dit zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Calamiteiten doorgang halfverharding</i>	Omwonende 2 vraagt zich verder af hoe de halfverharding in het stedenbouwkundige plan er in werkelijkheid uit komt te zien. Ook vraagt hij zich af of het halfverharde pad (locatie) geschikt is voor rollator.	De exacte inrichting van het gebied is nog niet bekend en dus ook niet welke materialen gebruikt zullen worden. De gemeente kan kiezen uit vier soorten halfverhardingen, waarbij de één geschikt is voor zwaardere toepassingen dan de ander. Tussen deze keuzes zit ook een optie waarbij gemakkelijk met een rolstoel of rollator gereden kan worden. Bij het bouwplan zal hier dus rekening mee gehouden worden.	Dit zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Maaiveldhoogte</i>	Kunt u aangeven welke maaiveldhoogte er gehanteerd wordt, dit in vergelijking met het woningblok aan de Jacob van den Damstraat en de Sint Janstraat. Het nieuwe woonblok mag niet veel hoger komen te liggen dan de al bestaande woonblokken.	De Regels in het bestemmingsplan (artikelen 2.3, 2.5, 1.36 en 1.41) gaan uit van het 'bestaand aansluitend afgewerkt maaiveld' en hoger bouwen is dan ook niet toegestaan. Dit bestaand aansluitend maaiveld is bijvoorbeeld de Jacob van Damstraat. Het maaiveld zal daarom niet hoger komen te liggen dan die straat.	Dit zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Voorstel levensloopbestendige woningen</i>	Wat is de reden dat de levensloopbestendige koopwoningen aan de oostkant liggen en de huurwoningen aan de westkant (fietspadkant)? Is er overwogen om dit om te draaien zodat de koopwoningen aan de kant van het fietspad kunnen komen te liggen.	De reden is dat aanvankelijk gedacht werd dat aan de oostzijde de woningen groter zouden kunnen worden. Gekozen was om de koopwoningen groter te maken, waardoor die aan de oostflank zouden komen. Na onderzoek van de stedenbouwkundige is gebleken dat de (grotere) koopwoningen ook aan de westelijke zijde kunnen komen. De positionering van de koop- en huurwoningen zal daarom in het stedenbouwkundige plan worden omgedraaid.	Dit zienswijzepunt zorgt voor een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Omwonende 4 (58699)	Omwonende 4 vindt het een mooi plan geworden waar hopelijk Zevenhovenaren/Nieuwkopers voorrang bij krijgen. Zij complimenteert de gemeente met de wijze van participatie. Er was genoeg ruimte voor door de buurt om mee te denken en de aangedragen punten heeft de gemeente zoveel mogelijk in het plan verwerkt. Tevens was de terugkoppeling ook fijn zodat iedereen netjes op de hoogte bleef.	Er is kennisgenomen van dit zienswijzepunt	Dit zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Omwisselen koop- en huurwoningen</i>	Omwonende 4 stelt voor om de levensloopbestendige koopwoningen om te wisselen met de huurwoningen. De koopwoningen zijn gesitueerd in de woonwijk en de huurwoningen aan de rand. Langs het gehele Vijfbruggenpad staan alleen maar koophuizen en niet zonder reden: het vrije uitzicht en een perfecte zonligging. Mensen betalen graag extra voor deze voordelen, waardoor deze woningen iets duurder in de markt gezet kunnen worden. Dit zal een financieel voordeel voor de gemeente opleveren. In de plannen staat dat er veel zorg besteed zal worden aan het aangezicht van de nieuwe wijk met o.a. groen en bomen. Veel fietsers en wandelaars maken ook al gebruik van dit pad. De tuinen van koophuizen zien er in de regel verzorgder uit dan die van huurhuizen waardoor het aangezicht mooi blijft. Verder wordt de hoop uitgesproken dat er in het nieuwe plan veel mooie (voorjaarsbloeiende) bomen zoals bij prunus gepoot gaan worden. Die soort bomen wordt nog gemist in het Noordeinde. Tot slot vraagt de indiener wanneer er precies gebouwd gaat worden en of er in de tussentijd nog mogelijkheden zijn om de grond van het gesloopte schoolgebouw tijdelijk te benutten mocht daar vraag naar zijn. Bijvoorbeeld om in de zomer groentetuintjes aan te leggen, of om als extra grasveld of picknickplek of iets dergelijks in te richten.	Dit zienswijzepunt wordt overgenomen. Na onderzoek van de stedenbouwkundige is gebleken dat de (grotere) koopwoningen ook aan de westelijke zijde kunnen komen. De positionering van de koop- en huurwoningen zal daarom in het stedenbouwkundige plan worden omgedraaid. Op de locatie van het gesloopte schoolgebouw wordt tijdelijk gras ingezaaid om te voorkomen dat het zand gaat stuiven en beschermde diersoorten zullen huisvesten.	Dit zienswijzepunt zorgt voor een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Omwonende 5 (61991)	Omwonende 5 complimenteert de gemeente dat alle meningen van de buurtbewoners goed zijn meegenomen in het bestemmingsplan, omdat het geen gemakkelijke zaak is geweest. Veel van wat is aangedragen, is gerealiseerd.	Er is kennisgenomen van dit zienswijzepunt	Dit zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Omwisselen koop- en huurwoningen</i>	Voorgesteld wordt om de levensloopbestendige koopwoningen aan het fietspad te positioneren, omdat daar een mooier uitzicht en gunstigere zonligging in de middag/avonduren is. De gemeente kan daarnaast ook een betere verkoopprijs vragen voor de woningen.	Dit zienswijzepunt wordt overgenomen. Na onderzoek van de stedenbouwkundige is gebleken dat de (grotere) koopwoningen ook aan de westelijke zijde kunnen komen. De positionering van de koop- en huurwoningen zal daarom in het stedenbouwkundige plan worden omgedraaid.	Dit zienswijzepunt zorgt voor een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.
Omwonenden 6 (55580 en 55850) Omwonenden 7 (58606)	Omwonenden 6 en 7 hebben zienswijzen ingebracht gericht tegen de inrichting van het gebied van De Dobbe.	De zienswijzen van omwonenden 6 en 7 worden beantwoord in de notitie van Wille Donker van 27 april 2022. Deze notitie is als bijlage aan deze Nota van Beantwoording toegevoegd. Voor de beantwoording van de zienswijzen van deze omwonenden wordt daarom verwezen naar deze notitie. Omwonenden 6 en 7 worden hierin reclamanten genoemd. In dit verband wordt ook verwezen naar de eerdere de notitie van Wille Donker van 6 april 2021.	Deze zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

#	Aanleiding	Pagina of document	Ambtshalve wijziging
1.	Ter voorkoming van bewoning van andere vormen dan één huishouden in de woningen binnen dit bestemmingsplan, wordt in de regels een definitie opgenomen voor 'wonen'.	Artikel 1 van de Regels bij het bestemmingsplan	Het begrip 'wonen' wordt gedefinieerd in de Regels.
2.	De Doelgroepenverordening is na aanvang van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad op enkele onderdelen aangepast. Dit heeft ook effect op de doelgroepen in dit bestemmingsplan, de starters en jongeren. Gelet hierop is een wijziging van de toelichting en enkele regels van het bestemmingsplan gewenst.	De Toelichting en de Regels	De Toelichting en de Regels worden geactualiseerd.
3.	De bouw van woningen en de aanleg van wegen zorgen voor een toename van de verharding in het plangebied. Het gebied ligt in een kwelgevoelige polder. Daarom zal een extra sloot worden gegraven aan de westzijde van het plangebied van De Dobbe. Dit wordt in het bestemmingsplan ook zo opgenomen, waardoor aanpassingen in de Verbeelding, de Regels en de Toelichting nodig zijn.	De Toelichting, de Regels en de Verbeelding bij het bestemmingsplan	De Waterparagraaf in de Toelichting en de Verbeelding bij het bestemmingsplan wordt aangepast.
4.	Het advies van de VRHM was niet goed verwerkt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Na afstemming met de VRHM wordt dit advies beter geïncorporeerd in het bestemmingsplan.	De Toelichting bij het bestemmingsplan	De Veiligheidsparagraaf in de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast.
5.	Tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan relatief kleine omissies bevat. Hierbij kan worden gedacht aan taalfouten, grammaticale fouten, kennelijke verschrijvingen etc. Daarnaast leiden relevante (wets)wijzigingen en jurisprudentie tot noodzakelijke aanpassingen.	Het gehele ontwerpbestemmingsplan	De relatief kleine omissies en noodzakelijke wijzigingen worden hersteld bij het gereedmaken van het definitieve bestemmingsplan.



nieuwkoop.nl

Gemeente Nieuwkoop
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen
14 0172 (geen netnummer nodig)
info@nieuwkoop.nl

Notitie

Van : Rudolf van Binsbergen
Aan : Gemeente Nieuwkoop
Inzake : beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Tochtpad Noordeinde'
Datum : 27 april 2022

Mij is gevraagd om een concept van de nota van beantwoording zienswijzen op te stellen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Tochtpad Noordeinde'. Dit concept tref je hieronder aan.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Tochtpad Noordeinde' van de gemeente Nieuwkoop heeft vanaf 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon door eenieder zienswijzen worden ingediend.

In deze bijlage bij de Nota beantwoording van zienswijzen worden de ontvangen zienswijzen weergegeven die gericht waren tegen de ontwikkeling van het stuk grond ten westen van De Dobbe en van een beantwoording voorzien.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinsielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. ARAG Rechtsbijstand, namens bewoners, d.d. 11 maart 2022, ontvangen 15 maart 2022;
2. ARAG Rechtsbijstand, namens bewoners, d.d. 11 maart 2022, ontvangen 15 maart 2022;
3. Corten De Geer advocaten, namens bewoners, d.d. 23 maart 2022, ontvangen 24 maart 2022.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnengekomen binnen de zienswijzenperiode en daarmee ontvankelijk.

Wijze van behandeling

In deze Nota beantwoording van zienswijzen worden de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. De behandeling en de vaststelling van de Nota beantwoording van zienswijzen is aan de gemeenteraad, die voor het bestemmingsplan het bevoegd gezag is.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt in hoofdstuk 2 de behandeling van de zienswijzen. In dit hoofdstuk zijn de afzonderlijke zienswijzen samengevat en ieder apart van een beantwoording voorzien.

Conclusie

Naar aanleiding van de in deze notitie behandelde zienswijzen, is er geen aanleiding om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan naar aanleiding van deze ingebrachte punten gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan.

2. Individuele beantwoording zienswijzen

Nr. 1 - ARAG Rechtsbijstand, namens bewoners

Nr. 2 - ARAG Rechtsbijstand, namens bewoners

Kenmerk:

Zaaknummers 55580 en 55850

Zienswijze:

Beide zienswijzen zijn inhoudelijk volledig gelijklopend en worden dan ook hierna samen besproken. De zienswijzen zien uitsluitend op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Zevenhoven, sectie B, nummer 2608 (ook bekend als De Dobbe).

Geen bestaand stedelijk gebied (de zienswijze spreekt abusievelijk over ‘beschermde stads- en dorpsgezicht’)

In het huidige bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”, heeft perceel 2608 de enkelbestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Dat maakt nog niet dat er sprake is van bestaand stads- en dorpsgebied. Een verkeersbestemming is ook niet per definitie gerelateerd aan een stedelijke ontwikkeling. De huidige verkeersbestemming kent geen samenhang met de bestaande bebouwing en bijbehorende voorzieningen. Het plandeel vormt een integraal landelijk gebied dat zich alleen op papier laat onderscheiden door de aparte kadastrale nummeringen. Dat volgt ook uit de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

Het plandeel grenst aan bestaand bebouwd gebied, maar wordt niet omringd door bebouwing.

In provinciale documenten is - in ieder geval vanaf 2003 - het betreffende plandeel aangeduid als zijnde gelegen buiten de bebouwingscontour (‘rode contour’). De verschuiving van deze contour (in westelijke richting) in 2006 brengt niet mee dat de provincie bewust heeft voorzien in de kwalificatie van dit gebied als liggende binnen ‘bestaand stedelijk gebied’ (= bestaand stads- en dorpsgebied¹). De locatie De Dobbe is nog steeds gelegen buiten de bebouwingscontour en valt daarmee buiten bestaand stedelijk gebied.

Strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ontoereikend gemotiveerd dat voldaan is aan de ‘laddertoets’ van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

¹ ‘Bestaand stads- en dorpsgebied’ zoals bedoeld in de Omgevingsverordening heeft dezelfde betekenis als ‘bestaand stedelijk gebied’ zoals bedoeld in artikel 1.1.1, onder h, van het Bro.

Strijd met de 20 Ke-contour rond luchthaven Schiphol

Nu het plandeel buiten bestaand stedelijk gebied ligt, volgt uit artikel 6.14 van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland dat woningbouw binnen de 20 Ke-zone niet mogelijk is. De uitzonderingen bedoeld in het tweede lid van artikel 6.14 zijn genoemd, doen zich hier niet voor: reeds in 2003 is bepaald dat de locatie De Dobbe buiten de contour van het bestaand stedelijk gebied ligt.

Reactie:

Hierna wordt per kopje als hierboven aangegeven gereageerd op de zienswijze.

Wel sprake van bestaand stedelijk gebied

In de kern komen de zienswijzen erop neer dat het perceel feitelijk noch planologisch is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hierna wordt toegelicht dat dit standpunt van reclamanten onjuist is.

In bijlage 1 bij de toelichting is het van toepassing zijnde juridische kader weergegeven. Daarbij is toegelicht dat de term ‘bestaand stads- en dorpsgebied’ in artikel 6.14 van de Omgevingsverordening dezelfde betekenis heeft als de term ‘bestaand stedelijk gebied’ in de zin van artikel 1.1.1, onder h, van het Bro. In bijlage 1 bij de toelichting is toegelicht hoe deze term volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden uitgelegd. Er dient sprake te zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing of daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daarbij zijn de planologische mogelijkheden op grond van het voorgaand bestemmingsplan leidend, niet of deze daadwerkelijk zijn benut.² Dat is vaste rechtspraak van de Afdeling:³

‘Als een gebied op grond van de planologische mogelijkheden niet als bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing er in beginsel niet toe leiden dat een gebied toch als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.’

In aanvulling op bijlage 1 bij de toelichting zal ik hieronder nader ingaan waarom de strook grond langs De Dobbe voorzieningen, stedelijk groen en/of infrastructuur betreffen behorende bij een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, waardoor dit gebied binnen bestaand stedelijk gebied is.

Allereerst is de strook langs De Dobbe destijds opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”, en niet bij het (daar westelijk van liggende) bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop”. De planwetgever heeft daarmee al expliciet aangegeven dat de strook niet behoort bij het landelijke gebied, maar bij de kern Noordeinde. Verder is aan het betrokken perceel in dat bestemmingsplan de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” toegekend. Reclamanten stellen dat

² Vergelijk ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 10.2.

³ ABRvS 16 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2896, waarin de Afdeling expliciet terugkomt op haar uitspraak van 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653.

een verkeersbestemming niet per definitie ten dienste staat van bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid. Gezien de mogelijkheden die deze bestemming thans biedt, zoals blijkt uit artikel 17.1 van de planregels bij het bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”, is de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied in dit geval gericht op wonen of bedrijvigheid en geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Immers, voorzieningen voor parkeren en algemeen nut, groenvoorzieningen en langzame verkeersroutes, alsmede speelterreinen, staan bij uitstek ten dienste van de omliggende woonomgeving. Hieruit kan tevens worden afgeleid dat de verkeers- en verblijfsbestemming niet, en in ieder geval niet primair, ten dienste staat van de agrarische gronden aan de westzijde van perceel. Bovendien is op grond van de verkeers- en verblijfsbestemming - naast de reeds genoemde voorzieningen - ook ambulante handel mogelijk. Ambulante handel is volgens de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd als “markthandel, straathandel aan de openbare weg of het water, bijvoorbeeld in de vorm van een kiosk, vanaf een standplaats of een ligplaats, alsmede het venten”. Dit is een bestemming die typisch is voor een stedelijke omgeving, nu dergelijke verkoopvormen zijn gericht op de bewoners daarvan.

Overigens was in het bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”, naast de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”, ook de bestemming “Verkeer” opgenomen. Het verschil tussen de twee bestemmingen is volgens de toelichting bij het bestemmingsplan (p. 117) voornamelijk gelegen in het snelheidsregime. Voor de eerstgenoemde bestemming geldt een 30 km/u-regime, voor de tweede een 50 of meer km/u-regime. Daarover staat in plantoelichting (p. 22) het volgende: *“De woonbuurten zelf hebben in de drie dorpen vooral een woonfunctie met smalle straten die niet berekend zijn op grote hoeveelheden autoverkeer. Een groot gedeelte van deze wijken is dan ook ingericht als 30 km/uur zone.”* In het bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde” is de verkeers- en verblijfsbestemming dan ook expliciet bedoeld voor een gebied dat met het oog op de omliggende woonfunctie is ingericht als 30 km/u- zone. Die functie staat daarom ten dienste van de stedelijke functie ‘wonen’. Ook daarom behoort het perceel te worden beschouwd als ‘bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Vervolgens wijzen reclamanten op de ligging (situering) van het perceel. Hoewel aan de situering volgens vaste rechtspraak van de Afdeling op zichzelf niet doorslaggevend is,⁴ is de situering wel van belang. Het perceel (nummer 2608) is feitelijk in een soort ‘inham’ gelegen, waarbij ten noorden en westen reeds woningbouw mogelijk is en is gerealiseerd. Bij het onderhavige bestemmingsplan is ook op de zuidelijker gelegen percelen (nummers 2349 en 2119) woningbouw voorzien, waartegen reclamanten geen bezwaren hebben gericht. Verder wordt het perceel ontsloten door een in-/uitrit en een brug met duiker. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik acht de raad op deze locatie de onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling aangewezen. Dat is in lijn met rechtspraak van de Afdeling.⁵

⁴ ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 10.2 en de daar vermelde uitspraken.

⁵ ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:299 en ABRvS 27 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2389.

Over de bebouwingscontouren valt het volgende op te merken. De bebouwingscontouren zijn met de vaststelling van de Visie Ruimte en Mobiliteit in 2014 vervallen. Sindsdien wordt in provinciale verordeningen, thans de Omgevingsverordening, de term ‘bestaand stads- en dorpsgebied’ gehanteerd. Zoals hiervoor aangegeven, is de definitie daarvan gelijk aan de term ‘bestaand stedelijk gebied’ in de zin van artikel 1.1.1, onder h, van het Bro. Om die reden komt aan hetgeen reclamanten naar voren brengen over de ligging van de bebouwingscontour geen betekenis toe.⁶ Hierboven is aangegeven waarom het perceel in bestaand stedelijk gebied ligt.

Gezien het bovenstaande ziet de raad geen aanknopingspunten voor de juistheid van de stelling dat het plandeel een onlosmakelijk en integraal landelijk gebied betreft dat zich alleen op papier laat onderscheiden door afzonderlijke kadastrale nummeringen.

Geen strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro

Zoals hiervoor toegelicht, is sprake van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Om die reden behoeft niet gemotiveerd te worden waarom niet in de behoefte voor nieuwe woningen kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Dat sprake is van een ontoereikende motivering aan de ‘laddertoets’ van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in de toelichting bij het bestemmingsplan, wordt derhalve niet gevolgd.

Geen strijd met de 20 Ke-contour rond luchthaven Schiphol

Zoals hiervoor toegelicht, is sprake van woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in de Omgevingsverordening. Dit betekent dat wordt voldaan aan artikel 6.14, eerste lid, van de Omgevingsverordening.

Conclusie nr. 1 en 2

De ingediende zienswijzen van indieners nr. 1 en 2 leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. 3 - Corten De Geer advocaten, namens bewoners De Dobbe 1, 3, 10 en 12 en De Schinkel 17

Kenmerk:

Zaaknummer 58606

Zienswijze:

De zienswijze ziet uitsluitend op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Zevenhoven, sectie B, nummer 2608 (ook bekend als De Dobbe). In de zienswijze wordt aangegeven dat de zienswijzen nr. 1 en 2 als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd.

⁶ Vergelijk in dit verband ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:244.

Geen bestaand stedelijk gebied, dus ontheffing en vvgb nodig

De argumenten voor deze stelling zijn gedeeltelijk inhoudelijk gelijk aan die van de zienswijzen 1 en 2. Daar is aan toegevoegd dat er - nu het plangebied De Dobbe buiten bestaand stedelijk gebied ligt - een ontheffing van de provincie nodig is om buiten de rode contour te mogen bouwen én een verklaring van geen bedenkingen van de minister nodig is om te mogen bouwen in het als gebied 5 aangewezen gebied op grond van het Luchtvaartindelingenbesluit (LIB). Beide toestemmingen zijn niet aangevraagd noch verkregen, waardoor het ontwerpbestemmingsplan niet door de gemeenteraad kan worden vastgesteld, omdat dat in strijd zou zijn met de Omgevingsverordening en met de Wet Luchtvaart.

Strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro

De argumenten voor deze stelling zijn inhoudelijk gelijk aan die van de zienswijzen 1 en 2.

Reactie

Geen bestaand stedelijk gebied, dus ontheffing en vvgb nodig

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen 1 en 2. Daar wordt aan toegevoegd dat omdat - zoals hierboven ook is betoogd - wordt voldaan aan artikel 6.14, eerste lid, van de Omgevingsverordening, toetsing aan het tweede lid van dit artikel niet aan de orde is. Een ontheffing van de provincie om buiten de rode contour woningbouw te realiseren is niet vereist omdat voornoemd perceel binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Een verklaring van geen bezwaar van de minister is in dat geval evenmin benodigd.

Strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen 1 en 2.

Conclusie nr. 3

De ingediende zienswijze van indieners nr. 3 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.