



NOTA VAN BEANTWOORDING | VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN LINDELAAN NIEUWKOOP INCLUSIEF STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EN REGELS

REACTIES OP HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN INCLUSIEF STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EN REGELS – JUNI 2021

Nota van beantwoording:

De gemeenteraad heeft in 2003 met het vaststellen van de Visie 'Achterweg Nieuwkoop' besloten om rondom de Achterweg zorg en wonen centraal te stellen, en daarbij scholen op kortere of langere termijn te verhuizen naar andere locaties. Inmiddels heeft het Ashram College een nieuw onderkomen gevonden op nabije afstand van de nieuwe locatie. Nu de school een nieuw onderkomen heeft gevonden, kan aan de Lindelaan in Nieuwkoop (voormalig schoolgebouw van het Ashram College met bijbehorende gymzaal) de herontwikkeling plaatsvinden. Deze herontwikkeling is gestoeld op de eerder vastgestelde Visie Achterweg Nieuwkoop. Op het terrein van het voormalig Ashram college met bijbehorende gymzaal kunnen maximaal 65 appartementen (goedkope koop, betaalbare koop, middenhuur en sociale huur voor starters en ouderen) worden gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan laat woningbouw niet toe op deze locatie. Om de bouw van woningen mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

De eerste stap om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is het opstellen en ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan en de stedenbouwkundige visie en regels. In de stedenbouwkundige visie en regels staan de stedenbouwkundige regels, uitgangspunten en aandachtspunten voor de locatie. In het plan Lindelaan is veel aandacht voor mens, natuur en toekomst. Er komen betaalbare en prettige woningen (appartementen) voor voornamelijk starters en senioren.

Van 24 mei tot 27 juni 2021 legden wij het voorontwerp bestemmingsplan inclusief stedenbouwkundige visie en regels voor aan inwoners, organisaties en ketenpartners ter inzage. Zij konden via e-mail of brief reageren op het plan. In deze nota vindt u een overzicht van de ontvangen inspraakreacties, onze reacties, en de acties die hieruit volgen. Allereerst worden de opmerkingen van organisaties en ketenpartners weergegeven, vervolgens die van de inwoners. Deze periode van inzage gold als formeel vooroverleg met de instanties op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Indiener	Samenvatting van de zienswijze	Reactie
Liander	Geen verdere op- of aanmerkingen	Niet van toepassing
Hoogheemraadschap van Rijnland	Geen verdere op- of aanmerkingen	Niet van toepassing
VRHM	Besteed aandacht aan het brandveilig toepassen van groene daken, gevels en het plaatsen van zonnepanelen. Een ander aandachtspunt is de locatie van de ingangen van de appartementengebouwen. Deze dienen bij de nadere uitwerking tot op 10 meter benadert te kunnen worden door een brandweervoertuig en vanaf de opstelplaats dient binnen 100 meter een brandkraan aanwezig te zijn.	Het aandachtspunt over de brandveiligheid wordt meegenomen bij het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan. Ten aanzien van de locatie van de ingangen van de appartementengebouwen: - In het kader van de bestemmingsplanprocedure is uitsluitend sprake van het aanpassen van de reeds geldende bestemming om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Er vindt in dat kader geen bouwtechnische beoordeling plaats. Dit volgt in een later stadium namelijk bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning om het initiatief daadwerkelijk te kunnen realiseren. - Het bouwbesluit en niet het bestemmingsplan schrijft voor dat het bouwwerk niet brandgevaarlijk mag zijn.
Oasen	Geen verdere op- of aanmerkingen	Niet van toepassing
Adviesraad sociaal domein	Drie vragen: - Is een warmtenet hier een optie? - Is er een extra ondergrondse container op het moment dat er storing is bij de centrale ondergrondse container? - Wordt er rekening mee gehouden dat portieken van flats of een centrale hal van woningen niet toegankelijk is voor onbevoegden? Advies om PGSN mee te laten denken.	Bij het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan en het maken van een inrichtingsplan worden de volgende onderdelen meegenomen: - warmtenet - wijze van afvalinzameling - veiligheid van de woningen inclusief toegankelijkheid voor bewoners en niet toegankelijkheid onbevoegden meegenomen. PGSN is net als de Adviesraad sociaal domein gevraagd om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan en zij zullen ook in het verdere traject worden betrokken.

Omgevingsdienst West-Holland	- Besluit milieueffectrapportage In de toelichting, zeker in de ontwerpfasen en bij de definitieve toelichting, een directe relatie te leggen met het vormvrije m.e.r. beoordelingsbesluit. Dit besluit kan worden opgesteld aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan en na de tervisielegging van dit voorontwerp. - Bedrijven en milieuzonering Paragraaf 4.2 (Bedrijven en milieuzonering) van de plantoelichting en de QuickScan Bedrijven en Milieuzonering zijn akkoord. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan - Bodem Het uitgevoerde bodemonderzoek en de bodemparagraaf zijn akkoord. De conclusie dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de ontwikkeling wordt door de Omgevingsdienst gedeeld. Bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw kan gebruik worden gemaakt van het verkennend bodemonderzoek. - Archeologie Er zijn geen opmerkingen over het aspect archeologie. De plantoelichting, -regels en -verbeelding zijn akkoord. Archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. - Geluid - o De memo akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dient te worden aangevuld. - o Bij een aanpassing van het akoestisch onderzoek zal eveneens aanpassing van de plantoelichting nodig zijn. - o Het stedenbouwkundig plan dient te worden aangevuld - Externe veiligheid Paragraaf 4.6 van de plantoelichting en de verbeelding zijn voor wat betreft het aspect externe veiligheid akkoord.	De gemeente zal een beoordelingsbesluit nemen waarin, op basis van de vormvrije m.e.r. beoordeling besloten wordt dat er geen MER opgesteld hoeft te worden. Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.
--	---	---

	De planregels dienen te worden aangepast met betrekking tot de opslag van vuurwerk. - Luchtkwaliteit In paragraaf 4.7 van de plantoelichting wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. De Omgevingsdienst heeft inhoudelijk geen opmerkingen op deze paragraaf. De paragraaf is akkoord. Ook de planregels en -verbeelding zijn akkoord. De Omgevingsdienst adviseert wel dat bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken (meer dan 50 woningen) de GGD wordt geraadpleegd. Als namelijk meerdere woningen tegelijkertijd worden gerealiseerd, biedt dit eerder kansen om gezondheidsbevorderende elementen in te voegen in de omgeving. Dit geldt niet alleen voor het aspect luchtkwaliteit maar ook voor andere aspecten (bijvoorbeeld geluid) - Ecologie - o Er moet een ontheffing Wnb worden aangevraagd bij ODH. De natuurtoets en het nader soortgericht onderzoek vleermuizen worden door ODH beoordeeld. - o Er hoeft geen AERIUS berekening van de aanlegfase te worden uitgevoerd - o De AERIUS berekening van de gebruiksfase moet worden uitgevoerd in AERIUS Calculator 2020, waarbij de opmerkingen met betrekking tot het aardgasverbruik in de referentiesituatie en de verkeersgeneratie in de gebruiksfase moeten worden meegenomen. De PDF uit AERIUS moet in het rapport worden opgenomen én separaat worden aangeleverd - o De te nemen maatregelen om aantasting van het foerageergebied en vliegroute te voorkomen moeten worden opgenomen in de plantoelichting.	De GGD wordt betrokken bij het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft een aanvraag voor ontheffing op grond van de Wnb ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het stikstofonderzoek is alsnog berekend met AERIUS 2020 waarbij de gevraagde aanpassingen zijn doorgevoerd. Het rapport Nader soortgericht onderzoek vleermuizen Ashram College te nieuwoop (Tuw, 22 oktober 2020) wordt gebruikt voor het opnemen van de maatregelen in de plantoelichting.
--	---	---

	○ De resultaten van de aangepaste AERIUS-verschilberekening van de gebruiksfase moeten worden verwerkt in de plantoelichting. ○ In de toelichting moet worden opgenomen dat geen AERIUS-berekening van de bouwfase hoeft te worden uitgevoerd vanwege de partiële vrijstelling voor de bouwfase.	
Woonstichting Nieuwkoop	Op de verbeelding lijken de 65 woningen te komen in het noordelijke gebouw, aangeven dat het voor het gehele bouwvlak geldt. Daarnaast wekt het verwarring op om percentages te gebruiken in de regels. Wellicht beter om hele getallen te gebruiken.	De maximaal 65 woningen gelden voor het totale woongebied. Op de analoge versie van de verbeelding is dit minder goed zichtbaar dan op de digitale versie. Hierdoor kan de suggestie ontstaan dat de maximaal 65 woningen alleen voor het noordelijk deel gelden. Het getal 65 wordt geplaatst bij de afkorting WG (woongebied) waardoor duidelijker wordt, dat het getal voor het hele woongebied geldt. Het gebruik van getallen en percentages kan inderdaad verwarring opleveren. Echter is niet toegestaan in een bestemmingsplan aantallen te realiseren sociale huurwoningen op te nemen. Er mogen alleen percentages opgenomen worden. Daarnaast wordt nog een aanpassing gedaan, omdat nu de middenhuurwoningen niet zijn opgenomen.
Gemeente Kaag & Braassem	De gemeente Kaag en Braassem heeft geen bezwaren tegen het plan. Extra aandacht besteden in de toelichting bestemmingsplan aan de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland. Vraag: staat dit plan ook al (lang) op de planlijst waar de verschillende woningbouwplannen ingedeeld staan in categorieën?	Het plan staat inderdaad op de planlijst in categorie 2 en is daarmee door de provincie op behoefte aanvaard.

Indiener	Samenvatting van de opmerkingen	Reactie
21.12660	Indiener heeft bezwaar tegen de hoogbouw en verzoekt de gemeente tot een bouw van een maximale hoogte van het huidige schoolgebouw. Daarnaast verzoekt indiener om de huidige bestemming van de scholenlocatie te handhaven.	Binnen de gemeente is een grote behoefte aan woningen. Op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking en afstemming in regionaal verband is dit ook aangetoond.

	Daarnaast vraagt indiener aandacht voor de communicatie en participatie rondom dit soort ontwikkelingen. Tevens voor een integralere manier van ontwikkelen door de losse kavels in het hele gebied in een keer te ontwikkelen in plaats van per kavel.	Daarmee heeft de provincie de behoefte ook aanvaard. Met het programma op de Lindelaan zorgen we voor geschikte en betaalbare woningen voor jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren. Binnen de stedenbouwkundige visie en regels is aangesloten op de overige grotere bouwmassa's aan de Achterweg. Daarom is aan de zuidzijde van het plangebied hogere bebouwing gesitueerd. Aan de noord- en westzijde is een lager bouwhoogte voorzien zodat deze beter aansluit bij de lagere bebouwing van de woningen. Om vervolgens de woningen te kunnen realiseren is een bestemmingsplanprocedure nodig. De communicatie verloopt via verschillende kanalen zoals het uitbrengen van een nieuwsbrief aan direct omwonenden, informatie op de gemeentelijke website – projectpagina Lindelaan, Nieuwkoop Nieuws. De participatie rondom het bestemmingsplan volgt de wettelijke kaders zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Per projectfase zal opnieuw worden bepaald of en zo ja welke participatievorm gebruikt zal worden.
21.13809	Indiener vraagt zich af of de koopappartementen ook groter kunnen, á 80 m² (3 kamers) Indien bijeenkomsten over de bouw worden georganiseerd wil indiener graag aanwezig zijn.	Met het programma op de Lindelaan zorgen we voor geschikte en betaalbare woningen voor jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren. Grotere appartementen hebben als gevolg dat deze duurder worden en minder bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroepen. Het is mogelijk om de indiener, als hij of zij dit wenst, op de verzendlijst te plaatsen. Hierdoor blijft men op de hoogte van de ontwikkelingen en eventuele bijeenkomsten. Vooralsnog zijn geen bijeenkomsten gepland.
21.10760	Indiener is van mening dat er anders gebouwd kan worden dan dat er op dit moment gebeurt. Volgens de indiener is de huidige bouw te duur waardoor de huizen niet bij de doelgroep komen. De indiener beidt verschillende ideeën aan, zoals:	Het concept van knarrenhofjes is bij ons bekend. Bij toekomstige projecten willen we een dergelijk concept ook (laten) ontwikkelen. Binnen het project Lindelaan nemen we de thema's (denk aan eenzaamheid, ontmoetingsplekken) mee, zoals deze binnen het concept knarrenhofjes aandacht krijgen

	- Huizen bouwen die na 25 jaar weer uit elkaar gehaald kunnen worden; - Hout of strowoningen, die goed geïsoleerd en milieubewust gebouwd kunnen worden; - Huizen met sedum daken; - Extra groen. Bovenstaande ideeën zouden bijdragen aan het betaalbaar houden van de woningen waardoor deze woningen bij de doelgroep komen. Voor de doelgroep senioren is het bouwen van bijvoorbeeld knarrenhofjes aangedragen, waarbij eenzaamheid onder senioren wordt verkleind. Binnen de hofjes worden activiteiten georganiseerd, zoals gezamenlijk eten.	Uiteraard kijkt de gemeente naar mogelijkheden om de (bouwkosten) en de woningprijzen zo laag mogelijk te houden, zodat de woningen beschikbaar komen voor de beoogde doelgroep. Het optimaliseren van de bouwkosten draagt echter beperkt bij aan het realiseren van een lagere VON prijs. De huizenprijzen zijn vooral zo hoog vanwege de grote vraag en het beperkte aanbod.
21.13239/21.11883	Indiener heeft verschillende punten, welke hieronder uiteengezet worden: - Indiener heeft bezwaar tegen de voorgestelde hoogte van 18 meter; - Indiener heeft bezwaar tegen het aantal van 65 appartementen. Deze 65 appartementen zouden te veel verkeersdruk veroorzaken op en bij de Lindelaan; - Indiener is van mening dat de hoogbouw zorgt voor permanente 'donkere' plekken omdat er geen zonlicht meer is op bepaalde plekken; - Indiener zou graag zien dat de hoogbouw wordt verdeeld over de verschillende kernen in de gemeente; - Indiener zou graag een 3d versie van de tekeningen willen zien om een beter beeld te krijgen van de plannen (en op ware schaalgrootte); - Indiener wil de toegankelijkheid van de woningen onder de aandacht brengen. Hieronder vallen onder andere liften, toegang tot balkon en drempelloze woningen; - Indiener zou graag veel groen zien, niet alleen op de tekeningen, maar ook in de uitvoering;	Het aantal te bouwen woningen komt voort uit het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop, dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij is gekeken naar de demografische opbouw van de gemeente en de kern, de al bestaande woningen en naar de resultaten vanuit het participatieproces ten behoeve van de omgevingsvisie. Vanuit dit proces kwam naar voren dat er in de meeste kernen vooral behoefte is aan woningen voor jongeren/starters en senioren. Ook zien we bijvoorbeeld een stijging in het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. We bouwen via het integraal woningbouwprogramma de gewenste woningen voor de meest behoevende doelgroepen op een centrale locatie nabij voorzieningen. Vanuit de provinciale omgevingsverordening wordt daarnaast gekeken naar zo efficiënt mogelijk bouwen met hoge dichtheden binnen het bestaande stads- en dorpsgebied (BSD). Daar maakt dit soort initiatieven met appartementen onderdeel van uit, aangezien de nog beschikbare ruimte binnen de BSD beperkt is en de behoefte aan woningen groot. Binnen de stedenbouwkundige visie en regels is aangesloten op de overige grotere bouwmassa's aan de Achterweg. Daarom is aan de zuidzijde van het plangebied hogere bebouwing gesitueerd. Aan de noord- en westzijde is een lager bouwhoogte

	- Indiener heeft zorgen over het bouwkundig onderzoeken van de bestaande woningen op schade, zo ook bederf van woongenot. Daarnaast heeft de indiener vragen over eventuele fysieke bijeenkomsten.	voorzien zodat deze beter aansluit bij de lagere bebouwing van de woningen. Bij het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan en het maken van een inrichtingsplan wordt het onderdeel toegankelijkheid en groen meegenomen. Voorafgaand aan de sloop en de toekomstige bouwwerkzaamheden worden een aantal omliggende woningen bouwkundig onderzocht. Hierdoor is later vast te stellen of er schade door de werkzaamheden is ontstaan. De betreffende bewoners ontvangen de rapportage van het onderzoek. Binnenkort worden de betreffende woningeigenaren/bewoners door de gemeente benaderd voor medewerking aan dit onderzoek. Als er in de toekomst fysiek bijeenkomsten zullen plaatsvinden, worden direct omwonenden en andere belanghebbenden hiervoor uitgenodigd via de Nieuwsbrief dan wel andere mediakanalen.
21.13004	Indiener is van mening dat het verplaatsen van het noordelijke gebouw naar achteren richting sloot helpt bij een ruimere aanblik van de straat en meer groen en parkeren aan de voorzijde mogelijk maakt.	De suggestie van de indiener wordt meegenomen in de aandachtspuntenlijst voor het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan tot een definitief ontwerp van de appartementencomplexen en buitenruimte.
21.13767	Indiener heeft bezwaar tegen drie hoge woongebouwen, omdat dit het dorpsaanzicht verslechtert. Daarbij zoeken starters een leuke, betaalbare woning met een tuin waar ze een toekomstig gezin kunnen stichten. Waar kinderen veilig buiten kunnen spelen.	Het aantal te bouwen woningen komt voort uit het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop, dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij is gekeken naar de demografische opbouw van de gemeente en de kern, de al bestaande woningen en naar de resultaten vanuit het participatieproces ten behoeve van de omgevingsvisie. Vanuit dit proces kwam naar voren dat er in de meeste kernen vooral behoefte is aan woningen voor jongeren/starters en senioren. Ook zien we bijvoorbeeld een stijging in het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. We bouwen via het integraal woningbouwprogramma de juiste woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek.

		Vanuit de provinciale omgevingsverordening wordt daarnaast gekeken naar zo efficiënt mogelijk bouwen met hoge dichtheden binnen het bestaande stads- en dorpsgebied (BSD). Daar maakt dit soort hoogbouw onderdeel van uit, aangezien de nog beschikbare ruimte binnen de BSD beperkt is en de behoefte aan woningen groot. Binnen de stedenbouwkundige visie en regels is aangesloten op de overige grotere bouwmassa's aan de Achterweg. De woonwensen van woningzoekenden sluiten niet altijd meer aan bij wat mogelijk en realistisch is op de huidige woningmarkt. De gemeente heeft daarop slechts beperkte invloed. Om betaalbare woningen voor starters te kunnen bouwen, moet op ruimte worden ingeleverd.
21.13632	Indiener vraagt of het gebouw aan de Lindelaan meer richting het oosten kan worden geplaatst om zo meer ruimte te creëren voor groen.	De suggestie van de indiener wordt meegenomen in de aandachtspuntenlijst voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan tot een definitief ontwerp van de appartementencomplexen en buitenruimte. Het idee leidt waarschijnlijk niet direct tot meer groen, maar mogelijk wel tot meer beleving van groen.