

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN LINDELAAN NIEUWKOOP
D.D. 21 DECEMBER 2021**



Inleiding

In eerder beleid is 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. 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. Op het terrein van het voormalig Ashram college met bijbehorende gymzaal kunnen maximaal 65 appartementen worden gerealiseerd voor de woningcategorieën goedkope koopwoningen, middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen voor starters en ouderen. Om de bouw van woningen mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden betrokken als klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen.

In dit kader is in de periode van 24 mei tot 27 juni 2021 een voorontwerp bestemmingsplan inclusief stedenbouwkundige visie en regels voor inwoners, organisaties en ketenpartners ter inzage gelegd met daarin de stedenbouwkundige regels, uitgangspunten en aandachtspunten voor de locatie. In het plan is veel aandacht voor mens, natuur en toekomst. Er komen betaalbare en prettige appartementen voor voornamelijk starters en senioren. De betrokken partijen is de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. In de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan staat een nota van beantwoording met daarin een overzicht van de ontvangen inspraakreacties en de reactie van de gemeenteraad hierop. In enkele gevallen hebben de reacties tot nader onderzoek geleid. Met de terinzagelegging van het voorontwerp is tevens gehoor gegeven aan de wettelijke verplichting tot vooroverleg met de betrokken gemeenten, waterschappen, de provincie Zuid-Holland en het Rijk (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). De uitkomsten van het gevoerde overleg zijn opgenomen in de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan. De reacties en de uitkomsten van het nadere onderzoek zijn vervolgens verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop heeft als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 4 november tot en met 16 december 2021. Hiermee is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. Er is één zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de wettelijke zienswijzentermijn ingediend door een bedrijf dat in de buurt van de beoogde ontwikkeling (13 meter) is gevestigd. Gelet hierop is de zienswijze ontvankelijk en in behandeling genomen.

Nadere reacties en ambtshalve wijzigingen

Ook zijn tijdens deze periode nog een aantal reacties van overleginstanties ontvangen en heeft nader onderzoek geleid tot ambtshalve wijzigingen. Deze reacties van overleginstanties en de ambtshalve wijzigingen worden eveneens behandeld in de voorliggende nota van beantwoording.

Overzicht ingekomen stukken

Datum registratie	Registratienummer	Indiener	Inhoud
27 oktober 2021 11:10	15197	Provincie Zuid-Holland	Vooroverlegreactie (het plan hoeft niet te worden toegezonden)
8 november 2021 08:28	17450	Hoogheemraadschap van Rijnland	Vooroverlegreactie (akkoord met opmerkingen)
9 november 2021 09:32	17784	Veiligheidsregio Hollands Midden	Vooroverlegreactie (geen opmerkingen)
15 november 2021 09:22	18821	Oasen Drinkwater	Vooroverlegreactie (geen opmerkingen)
22 november 2021 09:29	20101	Gemeente Kaag en Braassem	Vooroverlegreactie (geen opmerkingen)
9 december 2021 16:30	24310	Gemeente Ronde Venen	Vooroverlegreactie (geen opmerkingen)
9 december 2021 16:30	24304	Facilicom B.V. namens KPN B.V.	Zienswijze

Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens 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 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

In deze nota van beantwoording wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontvangen zienswijze. De zienswijze wordt zakelijk weergegeven en van een inhoudelijke reactie voorzien. Het college voorziet de zienswijze van een advies voor de gemeenteraad. De behandeling en beantwoording van de zienswijze vindt plaats door de gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop, voor dit bestemmingsplan het bevoegd gezag. De nadere overlegreacties zijn vervolgens opgenomen in hoofdstuk 3 en van een beantwoording voorzien. Tot slot worden in hoofdstuk 4 de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

Conclusie

Naar aanleiding van een overlegreactie en de ambtshalve wijzigingen, wordt de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Wijzigingen
Facilicom B.V. namens KPN B.V.	KPN B.V. vreest in haar bedrijfsvoering te worden beperkt. Deze vrees komt voort uit het feit dat er geluidsbronnen bij KPN B.V. aanwezig zijn die met de komst van de appartementen kunnen leiden tot een overschrijding van de geluidsnorm (tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit milieubeheer). Op basis van de beschikbare documenten kan KPN B.V. niet uitsluiten dat er geen negatieve invloed zal zijn op haar bedrijfsvoering.	In paragraaf 4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de 'Quickscan Bedrijven en Milieuzonering' d.d. 21 januari 2021 afkomstig van het planologisch adviesbureau SAB (bijlage 3 van de bijlagen bij de toelichting). Voorts wordt in de Nota van beantwoording (inzake de inspraakreacties op het voorontwerp) d.d. juni 2021 (bijlage 12 van de bijlagen bij de toelichting) aangegeven dat de Omgevingsdienst West-Holland akkoord is met paragraaf 4.2 van de toelichting en met de 'Quickscan Bedrijven en Milieuzonering'. Deze beoordeling van de Omgevingsdienst West-Holland d.d. 30 juni 2021 is naar de zienswijze indiener verstuurd. Ook heeft de zienswijze aanleiding gegeven om nader overleg te hebben met zowel SAB als de omgevingsdienst. Reden hiertoe was onder meer de onduidelijkheid over het van toepassing zijnde omgevingstype: 'gemengd gebied' dan wel 'rustige woonwijk'. In de quickscan werd aangegeven dat sprake was van 'gemengd gebied' maar in de uitwerking werden ook de richtafstanden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' gehanteerd. In de beoordeling van de omgevingsdienst werd uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het nadere overleg met SAB heeft geleid tot een aanpassing van de eerdere quickscan. Dit heeft geresulteerd in een hernieuwde quickscan d.d. 17 december 2021. Daarnaast is met het oog op de ingediende zienswijze advies aan de omgevingsdienst gevraagd. Dit heeft geresulteerd in een tweede advies d.d. 15 december 2021. Alle (vier) rapporten worden als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Daarnaast wordt paragraaf 4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan als gewijzigd. Deze wijzigingen staan in de onderstaande was/wordt lijst aangegeven. Hieronder volgt de inhoudelijke reactie op de zienswijze. Indien door middel van een plan of project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2009 (VNG-brochure) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. De gemeenteraad heeft zich onder verwijzing naar de in de VNG-brochure aanbevolen richtafstand op het standpunt gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen aan de Lindelaan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan staat woningbouw toe van 65 appartementen. De aanbevolen afstand voor bedrijven in milieucategorie 1 (als KPN B.V.) bedraagt 10 meter in een 'rustige woonwijk' en 0 meter in 'gemengd gebied'. Volgens de VNG-brochure kunnen de afstanden bij het omgevingstype 'gemengd gebied' uit de richtafstandenlijst met één afstandsstap worden verminderd, omdat zo'n omgeving een hogere milieubelasting kent. Volgens de VNG-Brochure is een gemengd gebied een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De onderhavige ontwikkelingslocatie is gelegen tussen de Lepenlaan, Achterweg en Lindelaan. De locatie is gelegen in de kern van Nieuwkoop. In de directe omgeving van de locatie is het nieuwe gebouw van het Ashram College gevestigd en onder andere verschillende winkels, supermarkten, restaurants, een theater, een bibliotheek, een jeugdcentrum en een huisartsenpraktijk. De planlocatie wordt daarom beschouwd als een gemengd gebied in de zin van de VNG-Brochure. De afstand tussen het perceel Achterweg 3 (waar KPN B.V. is gesitueerd) en de uiterste situering van de gevel van de meest dichtbij gelegen woning bedraagt circa 13 meter, zodat aan de aanbevolen afstand van 0 meter wordt voldaan (nb. er wordt zelfs ook voldaan aan de richtafstand voor 'rustige woonwijk' maar dit omgevingstype is hier niet van toepassing). Dit betekent in lijn met vaste jurisprudentie (waaronder ECLI:NL:RVS:2018:1130) dat de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat ter plaatse van de beoogde woningen, ook voor wat betreft het aspect geluid, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan. Wel worden nieuwe rapporten aan de toelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan toegevoegd. Ook wordt paragraaf 4.2 onder het kopje 'toetsing' van de toelichting aangepast.

	Desalniettemin moet de gemeenteraad zich de vraag stellen of hij in hetgeen bij zienswijze is aangevoerd aanleiding moet zien om, hoewel aan de richtafstanden ingevolge de VNG-brochure wordt voldaan, te betwijfelen dat ter plaatse van de ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. In dit kader is op 9 december 2021 door een ambtenaar van de gemeente telefonisch contact gezocht met de indiener van de zienswijze. Aan KPN B.V. is gevraagd of er wellicht omstandigheden zijn op grond waarvan zij vermoedt dat er mogelijk geen sprake zou kunnen zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (ondanks het halen van de minimale richtafstanden uit de VNG-brochure). Namens KPN B.V. is aangegeven dat zij graag ziet dat er rekening wordt gehouden met haar belangen en die van de omgeving. Uit ervaring weet zij dat condensoren, welke ter koeling op het dak van de inrichting staan, mogelijk tot overlast kunnen leiden voor omwonenden die bijvoorbeeld vanaf hun balkon het geluid van de condensoren kunnen horen. Deze nadere informatie is voorgelegd aan de omgevingsdienst zodat dit kon worden betrokken betrekken bij het nadere advies. In het nadere advies van de omgevingsdienst d.d.15 december 2021 wordt ingegaan op de zienswijze. Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar dit advies dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Het advies komt er kort gezegd op neer dat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' en dat wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarnaast moet KPN B.V. in de huidige situatie ook al rekening houden met geluidgevoelige gebouwen in de omgeving. Dit wordt niet vergroot door de beoogde ontwikkeling. KPN B.V. wordt niet extra belemmerd in haar bedrijfsvoering. In het KPN-gebouw zijn een cv-installatie, koelinstallaties, accu's en permanente mechanische ventilatie aanwezig. Om een indicatie te krijgen van de huidige geluidssituatie is een geluidcontrole uitgevoerd waarbij geen geluid afkomstig van het KPN-gebouw is waargenomen. Evenmin zijn er geluidklachten bij de omgevingsdienst bekend over het KPN-gebouw. De omgevingsdienst verwacht dan ook dat het woningbouwplan geen belemmering zal vormen voor de omgeving. Gelet op het nadere advies van de omgevingsdienst stelt de gemeenteraad zich op het standpunt dat ter plaatse van de beoogde woningen, ook wat het aspect geluid betreft, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het nadere advies van de omgevingsdienst ligt aan de beantwoording van deze zienswijze ten grondslag en daarmee tevens aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.	
--	--	--

Toelichting	Was	Wordt
Par 4.2 onder 'toetsing'	Toetsing In het kader van de beoogde ontwikkeling is door SAB een memo bedrijven en milieuzonering d.d. 21 januari 2021 opgesteld. Geconcludeerd wordt dat de afstanden tussen de beoogde woonbestemming en de omliggende functies in alle gevallen groter is dan de minimale richtafstanden. Voor twee functies is de afstand gemeten vanaf de beoogde woonbestemming gelijk aan de minimale afstand tot deze functies. Aangezien de woningen niet direct op de perceelgrens gebouwd worden (zoals ook inzichtelijk gemaakt in paragraaf Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.), is ook deze afstand groter. Daarmee kan geconcludeerd worden dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.	Toetsing In het kader van de beoogde ontwikkeling is door SAB een nader memo bedrijven en milieuzonering opgesteld d.d. 17 december 2021. Geconcludeerd wordt dat de afstanden tussen de beoogde woonbestemming en de omliggende functies in alle gevallen groter is dan de minimale richtafstanden. Voor één functie is de afstand gemeten vanaf de beoogde woonbestemming gelijk aan de minimale afstand tot deze functies. Aangezien de woningen niet direct op de perceelgrens gebouwd worden (zoals ook inzichtelijk gemaakt in paragraaf 2.2), is ook deze afstand groter. Daarmee kan geconcludeerd worden dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.
Bijlagen toelichting		
Bijlage Bedrijven en milieuzonering	• Versie van 21 januari 2021 • In tabel 2 zijn de afstanden voor een rustige woonwijk weergegeven. • De voetnoot onder de tabel was: '* De afstand van het bedrijfsperceel tot aan de perceelgrens van plangebied voldoet precies aan de richtafstand. Aangezien aangenomen kan worden dat de	• Versie van 17 december 2021 • In tabel 2 zijn de afstanden voor gemengd gebied weergegeven • Onder nr. 4 van de tabel is onder de kolom feitelijke bestemming toegevoegd '(KPN)'. • De voetnoot onder de tabel is vervangen door:

	gevel van het gevoelige object niet direct op de grens van het perceel gebouwd gaat worden, kan aangenomen worden dat de afstand voldoende is’. • Conclusie was: ‘De afstanden tussen de beoogde woonbestemming en de omliggende functies is in alle gevallen groter dan de minimale richtafstanden. Voor twee functies is de afstand gemeten vanaf de beoogde woonbestemming gelijk aan de minimale afstand tot deze functies. Aangezien woningen niet direct op de perceelgrens gebouwd gaan worden, is ook deze afstand in de praktijk ten alle tijden groter. Daarmee kan geconcludeerd worden dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.’	*De afstand voldoet precies aan de richtafstand van 10 meter (voor gemengd gebied) vanaf de rand van de maatschappelijke bestemming tot de rand van onderhavig plangebied. Echter kan verwacht worden dat geluidgevoelige objecten niet op de rand van het bouwvlak gerealiseerd zullen worden, ook gezien dit direct aan de weg ligt. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand’. • Conclusie is vervangen door: ‘De afstanden tussen de beoogde woonbestemming en de omliggende functies is in alle gevallen groter dan de minimale richtafstanden. Voor één functie is de afstand gemeten vanaf de beoogde woonbestemming gelijk aan de minimale afstand tot deze functie. Aangezien woningen niet direct op de perceelgrens gebouwd gaan worden, is ook deze afstand in de praktijk ten alle tijden groter. Daarmee kan geconcludeerd worden dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.’
--	--	---

3. Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Wijzigingen
Provincie Zuid-Holland	Het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet te worden toegezonden.	Van de reactie is kennisgenomen.	De reactie leidt niet tot wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan.
Hoogheemraadschap van Rijnland	Geen bezwaar, wel ligt de locatie in een kwelgevoelige polder. Hierdoor kan onstabiele van de bodem optreden. Door middel van berekeningen moet worden aangetoond dat dit wordt voorkomen.	De reactie heeft tot nader overleg met het waterschap geleid. Dit heeft ertoe geleid dat ter verduidelijking in de toelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan, met instemming van het waterschap, een passage is opgenomen. In paragraaf 4.9.2 onder het kopje 'Beschermd zones' wordt de volgende passage opgenomen. <i>Het bouwinitiatief is op dit moment nog niet volledig concreet. De nadere concrete uitwerking van het bouwplan (waaronder de warmtevoorziening en de parkeervoorziening) valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en bij deze partij ligt ook de verantwoordelijkheid voor eventueel benodigde toestemmingen. Mocht in de toekomst sprake zijn van ondergrondse bouwwerken of werkzaamheden waarbij dieper dan 1,5 meter (onder het maaiveld) wordt gegraven, dan is bijvoorbeeld een watervergunning benodigd van het Hoogheemraadschap van Rijnland.</i> De conclusie over het aspect water (paragraaf 4.9.3) komt zodanig te luiden dat dit aspect geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.	De reactie leidt tot een wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan in de zin dat de toelichting wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
Veiligheidsregio Hollands Midden	Geen opmerkingen.	Van de reactie is kennisgenomen.	De reactie leidt niet tot wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan.
Oasen drinkwater	Geen opmerkingen.	Van de reactie is kennisgenomen.	De reactie leidt niet tot wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan.
Gemeente Kaag en Braassem	Geen opmerkingen.	Van de reactie is kennisgenomen.	De reactie leidt niet tot wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan.
Gemeente Ronde Venen	Geen opmerkingen.	Van de reactie is kennisgenomen.	De reactie leidt niet tot wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

#	Aanleiding	Pagina of document	Ambtshalve wijziging
1.	Tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan en de ingekomen reacties is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan relatief kleine omissies bevat. Dit betreft taalfouten, grammaticale fouten, kennelijke verschrijvingen etc.	Het gehele ontwerpbestemmingsplan.	De relatief kleine omissies 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