



NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN KOETSHUISPLANTSOEN NIEUWKOOP

Inleiding

Het bestemmingsplan Koetshuisplantsoen voorziet in de herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 33, de locatie van het voormalige (en inmiddels gesloopte) verzorgingshuis 'Het Koetshuis'. Eigenaar Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is voornemens om op de locatie in totaal 31 sociale huurwoningen te ontwikkelen in de vorm van appartementen voor starters en een aantal grondgebonden seniorenwoningen.

Zienswijzen

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend (waarvan twee zienswijzen namens meerdere personen) en 5 vooroverlegreacties. Ook is voor het plan een provinciaal E-formulier ingevuld. De conclusie uit het E-formulier is dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid en dat het plan niet ter beoordeling ingestuurd hoeft te worden.

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 als onderdeel van de raadsstukken worden de indieners van de zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Daarnaast wordt alleen benoemd over welk perceel/onderwerp en/of thema de zienswijze gaat.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt in hoofdstuk 2 de behandeling van de zienswijzen. In dit hoofdstuk zijn de afzonderlijke zienswijzen zakelijk weergegeven en ieder apart van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 3 volgt de beantwoording van de overlegreacties vanuit het wettelijk vooroverleg en tot slot worden in hoofdstuk 4 de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

Hoorzitting 23 december 2021

Door drie indieners van zienswijzen is gebruik gemaakt van de gelegenheid om de zienswijzen toe te lichten. De resultaten hiervan zijn verwerkt in hoofdstuk 2 van deze Nota van Zienswijzen.

Conclusie

Gedurende de zienswijzenperiode is door WSN een aangepast stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de omwonenden en aan de gemeente. In dit plan zijn de bouwmassa's aan de zijde van de Dorpsstraat teruggebracht naar twee bouwlagen met een kap in plaats van drie volwaardige bouwlagen. Aan de zijde van de Ringsloot is een appartementencomplex van vergelijkbare hoogte toegevoegd. Daarbij wordt het aandeel seniorenwoningen vergroot (WSN heeft aangegeven dat alle grondgebonden woningen als seniorenwoning zullen worden uitgevoerd)

Dit aangepaste plan kan rekenen op een groter (maar niet unaniem) draagvlak uit de omgeving. Om realisatie van dit plan mogelijk te maken wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft met name betrekking op de hoogteaanduidingen op de verbeelding.

2. Zienswijzen

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
24946 (24963)	De hoogte van de gebouwen aan de Dorpsstraat is niet duidelijk. Het is niet bekend alle drie de blokken dezelfde hoogte hebben. De parkeerplaatsen komen midden in het project en daar lopen twee routes naar toe, waarvan één langs de Hoefslag. Als daar veel gebruik van gemaakt wordt levert dat meer verkeersbewegingen, uitlaatgassen en geluid op, ook omdat de parkeerplaatsen niet alleen voor de bewoners van het project zijn. Voorgesteld wordt om eenrichtingsverkeer in te stellen binnen het project. Hoorzitting 23 december 2021: Tijdens de hoorzitting zijn de zienswijzen herhaald en nader toegelicht.	Alle blokken hebben een gelijke hoogte, het bestemmingsplan laat hier een bouwhoogte toe van 11 meter; er is geen maximale goothoogte. De komst van extra woningen zal inderdaad tot gevolg hebben dat er meer verkeersbewegingen plaats zullen vinden. Naar de huidige inzichten zal dat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat tot gevolg hebben. Hierbij moet in overweging genomen worden dat het Koetshuis toen dat nog in bedrijf was ook verkeer genereerde in de vorm van bezoekers, personeel en toeleveranciers. Het instellen van eenrichtingsverkeer is een beheersmaatregel en niet iets dat geregeld wordt door middel van een bestemmingsplan. Naar aanleiding van de hoorzitting zijn geen punten naar voren gekomen die niet reeds naar aanleiding van de schriftelijke zienswijze besproken zijn.	Geen aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze.
24965 (24967)	Het bestemmingsplan maakt de bouw van appartementen direct aan de Dorpsstraat mogelijk tot een hoogte van maximaal 11 meter. Omwonenden hebben daar bezwaar tegen en wijzen er op dat bebouwing op naastgelegen percelen (de Hoefslag, Witte Swaen en de pastorie) ook meer achter op het perceel staan.	Geconstateerd wordt dat het gewijzigde stedenbouwkundige ontwerp op een aanzienlijk draagvlak kan rekenen en als een verbetering wordt gezien ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Deze zienswijze is reden om het plan aan te passen zodat het vernieuwde stedenbouwkundige ontwerp mogelijk gemaakt kan worden. Dit zal met name gaan om de aanpassing van de hoogtematen op de verbeelding.	Aanpassen van de verbeelding zodat het aangepast stedenbouwkundig ontwerp uitgevoerd kan worden.

	Indieners van zienswijzen hebben bezwaar tegen het huisvesten van starters (jongeren). De omwonenden van het project, net als de bewoners van De Hoefslag, zijn veelal senioren met een ander levensritme. Hierdoor wordt onder meer gevreesd voor geluidsoverlast in de avonduren. Tijdens de zienswijzenperiode is een alternatief stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd met meer afstand tot de Dorpsstraat, de appartementsgebouwen zijn lager (2 lagen met reguliere kap) en gedeeltelijk gedraaid, waardoor de positie van de balkons anders is. Verder is er meer ruimte voor huisvesting van senioren en minder starterswoningen. De indieners van de zienswijze staan positief tegenover dit aangepaste plan. De indieners van zienswijzen maken zich zorgen over de hoeveelheid parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan wordt weliswaar aangegeven dat voldaan wordt aan de parkeernormen, maar deze normen zijn recentelijk naar beneden bijgesteld in de nieuwe parkeernota van 2021. Hoorzitting 23 december 2021: De indieners van deze zienswijze hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze toe te lichten op de hoorzitting.	Het beeld dat starters (per definitie) overlast veroorzaken wordt niet gedeeld. Dergelijke ervaringen hebben zich in het verleden ook niet voorgedaan bij huisvesting van starters. Het plan voldoet aan de parkeernormen zoals die door de raad zijn vastgesteld. Deze parkeernormen zijn tot stand gekomen na uitvoerig onderzoek. In de situatie dat het plan volgens het aangepaste stedenbouwkundig plan gerealiseerd wordt, is dit bovendien gunstiger voor de parkeersituatie, omdat het aandeel seniorenwoningen toe zal nemen. De parkeernorm voor seniorenwoningen is lager dan die voor starters.	
25796 (25815)	Met het wegnemen van de bestemming 'Maatschappelijk' verdwijnt de zorgfaciliteit voor de bewoners van VVE De Hoefslag,	WSN is eigenaar van het onroerend goed, maar heeft de zorgtaken nooit overgenomen. Deze zorgtaken werden uitgevoerd door Wijdezorg (als	Geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.

terwijl dit voor de bewoners juist een reden was om een appartement te kopen. Er worden zorgen geuit over het toekomstig onderhoudsniveau van de openbare ruimte en de gebouwen. Gesteld wordt dat het hier een A-locatie betreft. Welke garanties kan de gemeente geven met betrekking tot het onderhoudsniveau om te voorkomen dat het project een achterstandswijk zou kunnen worden? Het aantal woningen is met 31 woningen te groot en levert te veel druk op op de omgeving. Gesteld wordt dat met de bouw van 24 woningen in plaats van 31 het plan beter in balans zou zijn, onder andere met parkeren. Er is sprake van drie woontoren direct aan de Dorpsstraat. Het plan is daarmee te massief en doet de groenstrook langs de Dorpsstraat verdwijnen. Het aangepaste plan dat gepresenteerd is geeft een kleine verbetering door de tuintjes aan de Dorpsstraat. Door de verplaatsing van een woontoren wordt echter gevreesd voor geluidoverlast door weerkaatsing van het geluid vanaf de gevels. Door het plan zal er sprake zijn van een forse toename van het verkeer en geluidoverlast door weerkaatsing vanaf de gevels. Daarnaast zal het verkeer bij in- en uitrijden met de koplampen in de doorzonnkamer schijnen van de woningen op de begane grond. Bovendien wordt aangegeven dat de inritten naar de Dorpsstraat onveilig zijn.	huurder van het Koetshuis) en zijn uiteindelijk ondergebracht in Kaleidoskoop. Naar aanleiding van een soortgelijke vraag heeft de voorzieningenrechter in 2016 geoordeeld dat WSN geen verplichtingen heeft of had om de zorgfunctie in stand te houden ten behoeve van de bewoners van De Hoefslag. Ten aanzien van het beheer van openbare ruimte en/of gebouwen kan een bestemmingsplan geen garanties bieden ten aanzien van het onderhoudsniveau, dat is een zaak die aan de eigenaar / beheerder van deze ruimte c.q. opstallen is. Uit het stedenbouwkundig ontwerp en de daarbij behorende parkeerberekeningen blijkt dat het mogelijk is om op de locatie 31 woningen te realiseren. Het bouwen in hogere dichtheden is ruimtelijk wenselijk omdat hiermee een extra bijdrage geleverd kan worden aan de volkshuisvestingsopgave terwijl sprake is van een beperkt ruimtebeslag. Ruimte binnen de dorpskernen is schaars en daar zal optimaal gebruik van gemaakt moeten worden. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan is in dat opzicht niet anders dan bestaande woonbuurten met bebouwing aan weerszijden van de weg. De weg zal daarbij qua inrichting (waaronder breedte) moeten voldoen aan de eisen die ook in de rest van de gemeente van toepassing zijn. Daarbij moet verder aangetekend worden dat door de omvang en inrichting van het gebied de snelheid van het verkeer (en daarmee	
---	---	--

	De entree van de Hoefslag wordt gedegradeerd tot een steeg. Daarbij vreest men overlast door rondrijdend verkeer in wat nu een doodlopende straat is. Gevreesd wordt dat het ingetekende voetpad gebruikt gaat worden als parkeerruimte. Gevraagd wordt welke garanties er gegeven kunnen worden dat de parkeerplaatsen op eigen grond van de Hoefslag voor de bewoners beschikbaar blijven. De bewoners van de Hoefslag zijn regelmatig slecht ter been en willen op korte afstand van de deur / lift parkeren. Hoorzitting 23 december 2021: Tijdens de hoorzitting zijn de zienswijzen herhaald en nader toegelicht. Het plan kent te veel woningen en zal (mede door het aantal woningen) te veel (verkeers-) overlast geven.	ook de geluidsproductie) laag zal zijn. Ook het feit dat woningen beschreven worden door verlichting van het verkeer is een situatie die zich op vele plekken in de gemeente voordoet en zeker niet ruimtelijk onaanvaardbaar is. De parkeerplaatsen van De Hoefslag liggen op het eigen terrein van de VvE De Hoefslag. Op basis van het bestemmingsplan kunnen geen garanties met betrekking tot het (niet) gebruiken daarvan door derden. Als een dergelijke garantie aan de orde zou zijn, ligt het eerder op de weg van de VvE om op dit gebied maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door het (laten) plaatsen van bebording. Naar aanleiding van de hoorzitting zijn geen punten naar voren gekomen die niet reeds naar aanleiding van de schriftelijke zienswijze besproken zijn.	
25805 (25820)	Het aangepaste stedenbouwkundig plan is niet democratisch tot stand gekomen. Er is in opdracht van de WSN een plan getekend met 31 sociale huurwoningen zonder dat er sprake is geweest van inspraak. Het plan maakt van de entree van de Hoefslag een steeg met blinde muren en tweerichtingsverkeer waar kinderen niets te zoeken hebben. Bovendien daalt de waarde van de woningen en moet met planschade rekening gehouden worden.	Het aangepaste stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen naar aanleiding van overleg met omwonenden, de stelling dat er geen sprake is geweest van inspraak is dan ook niet correct. De Hoefslag (als straat) zal als openbare weg moeten voldoen aan de inrichtingseisen die voor dergelijke wegen van toepassing zijn; de kwalificatie 'steeg' doet hieraan geen recht. Met betrekking tot planschade zal voorafgaand aan de vaststelling van het plan een overeenkomst aangegaan worden met de ontwikkelende partij. Het mogelijk ontstaan van planschade is dan ook	Geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.

Het gepresenteerde aangepaste stedenbouwkundige plan is misleidend omdat een aantal elementen van de Hoefslag niet getoond worden (lift, garages, galerij, vluchttrappen). Op het aangepaste stedenbouwkundige plan zijn geen maten ingetekend. Er is geen garantie dat het plan conform het stedenbouwkundige plan uitgevoerd gaat worden en dat er niet tijdens de uitvoering bezuinigd gaat worden. Zonder al deze zaken kan een omzetting van de maatschappelijke bestemming naar sociale huurwoningen niet aan de orde zijn en moet een nieuwe procedure gevolgd worden op basis van maximaal 24 woningen. Hoorzitting 23 december 2021: Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat WSN een nieuwe maquette / 3d presentatie zou moeten maken, want het huidige stedenbouwkundige plan geeft een verkeerd beeld. Verder is er op gewezen dat er in het plan geen kinderspeelplaatsen zijn opgenomen.	geen reden om op voorhand af te zien van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft betrekking op terrein van het voormalige Koetshuis. De omstandigheid dat in een stedenbouwkundig plan de omliggende bebouwing niet tot in detail wordt weergegeven, maakt niet dat daarmee afgezien zou moeten worden van vaststelling van dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de hoorzitting is naar voren gekomen dat het plan geen ruimte heeft voor kinderspeelplaatsen. De inrichting van de openbare ruimte is geen zaak die op dit niveau in een bestemmingsplan geregeld wordt. Daarbij wordt wel opgemerkt dat voorzieningen als kinderspeelplaatsen gezien de doelgroepen (senioren, starters in de vorm van 1 of 2 persoons huishoudens) niet de grootste behoefte zullen zijn.	
--	---	--

3. Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Indiener	Samenvatting inhoud	Reactie op advies	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
Oasen	Geen opmerkingen	Niet van toepassing	Geen aanpassingen
Gemeente De Ronde Venen	Complimenteert de gemeente met het grote aandeel sociale woningbouw. Verder geen opmerkingen	Niet van toepassing	Geen aanpassingen
Liander / Quirion	Geen opmerkingen	Niet van toepassing	Geen aanpassingen
Veiligheidsregio Hollands Midden	De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt met circa één minuut overschreden. Geadviseerd wordt om de overschijding te accepteren gezien de bouwkundige en installatietechnische eisen waar een gebouw bij het nieuwbouwniveau volgens het Bouwbesluit aan moet voldoen. Bij plaatsing van zonnepanelen wordt geadviseerd om te werken volgens de Handreiking advies veilige PV systemen.	De geringe overschrijding in opkomsttijd wordt geaccepteerd volgens de motivatie van de Veiligheidsregio. De handreiking advies veilige PV systemen zal bij de ontwikkelaar worden aanbevolen, maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft aangegeven de handreiking toe te zullen passen.	Geen aanpassingen
Hoogheemraadschap van Rijnland	Heeft geen bezwaren tegen het plan omdat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn. De toename van de verharding heeft geen verplichting om de versnelde afvoer van hemelwater te compenseren. Wel wordt geadviseerd om aandacht te besteden aan de vorm van verharding, bijvoorbeeld door het gebruik van halfverharding en groene daken.	Het advies zal gedeeld worden met de ontwikkelaar, maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen

4. Ambtshalve wijzigingen

Indien sprake is van grammaticale / taalkundige correcties zullen deze doorgevoerd worden. Met betrekking tot de inhoud van het plan worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.



nieuwkoop.nl

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