



NOTA VAN REACTIE OP VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN TEYLERSPARK FASE 2



20 januari 2022

Inleiding

De gemeente Nieuwkoop heeft de komende jaren een grote woningbouwopgave. Daarnaast is de behoefte naar koopwoningen onder jongeren en starters groot. De gemeente wil de locatie Teylerspark fase 2, aan de zuidrand van de kern Nieuwveen, ontwikkelen met woningbouw en een park. Het voornemen is om met de ontwikkeling koopwoningen te realiseren voor deze doelgroep. Het plangebied ligt tussen de buurt 'Schoterveld' aan de noordzijde, het toekomstige park aan de zuidzijde, Teylerspark fase 1 aan de oostzijde en de Laan der Verwondering aan de westzijde. Fase 1 bestaat uit 20 sociale huurwoningen en is reeds gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan laat woningbouw en wegen niet toe op de locatie voor fase 2. Om de woningen mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop.

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. De gemeente heeft als eerste stap een stedenbouwkundig plan laten opstellen waarbij inwoners konden meedenken over drie varianten voor dit plan. Op basis hiervan is een nieuwe variant gemaakt. De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 ingestemd met dit plan. In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden van de herinrichting van het plangebied beschreven. Gezien de ligging van het plangebied wordt ervoor gekozen om kleinschalige bebouwing aan de noordzijde te realiseren die aansluit bij de bestaande woningen. Aan de zuidzijde zijn appartementengebouwen voorzien bestaande uit maximaal drie bouwlagen. De gebouwen staan in het groen met uitzicht over het park. Verder bestaat het project uit tiny houses, rug-aan-rugwoningen, kwadrantwoningen en rijwoningen.

Wettelijk vooroverleg

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een concept-ontwerpbestemmingsplan gemaakt, bestaande uit de verbeelding, de regels, de toelichting, de bijlagen bij de regels en de bijlagen bij de toelichting. In december 2021 is dit concept-ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg gestuurd naar diverse instanties, waaronder andere overheden. In de navolgende tabel zijn de standpunten van de desbetreffende instanties weergegeven en ook wat het gemeentebestuur hiermee heeft gedaan.

Conclusie

De conclusie is dat het vooroverleg met de wettelijke overlegpartners leidt tot enige aanpassingen in het (concept) ontwerpbestemmingsplan.

Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Instantie	Samenvatting inhoud standpunt	Reactie op standpunt	Conclusie voor ontwerpbestemmingsplan
Provincie Zuid-Holland	1) Binnen bestaand stedelijk gebied Hoewel de locatie op de provinciale kwaliteitskaart buiten het bestaande stads- en dorpsgezicht (BSD) ligt, kan de redenering gevolgd worden dat de locatie van het plan is gelegen binnen het BSD. De onderbouwing zou uitvoeriger kunnen.	1) Binnen Bestaand Stedelijk gebied Een ruimere motivering zal worden opgenomen in de toelichting.	1) Het (concept) ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.
	2) Behoeftteonderbouwing Opgemerkt wordt dat vooral wordt verwezen naar verouderde documenten. Het is voldoende als wordt verwezen naar het regionale woningbouwprogramma 2021 en de provinciale reactiebrief van december 2021 over het woningbouwprogramma.	2) Behoeftteonderbouwing: De toelichting zal geactualiseerd worden.	2) Het (concept) ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.
	3) 61 i.p.v. 63 woningen Verder wordt opgemerkt dat in de nu te aanvaarden planlijst Teylerspark fase 2 genoemd staat met 63 woningen. Het plan gaat uit van 61 woningen. Het verzoek is daarom om dit aan te passen.	3) 61 i.p.v. 63 woningen Dit standpunt heeft betrekking op de planlijst en niet op voorliggend (concept)ontwerpbestemmingsplan. Op de planlijst zal dit aangepast worden.	3) Het standpunt leidt niet tot wijziging van het (concept) ontwerpbestemmingsplan.
	4) Doelgroepenverdeling De provincie streeft bij de verdeling van prijsklassen en doelgroepen naar minimaal 25% sociale huur- en minimaal 20% goedkope koop- en middeldure huurwoningen (conform de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland). Uit de	4) Doelgroepenverdeling Sociale huur is al opgenomen in het woningbouwproject Teylerspark fase 1 waarvoor in 2017 een bestemmingsplan is vastgesteld. Het voorliggende (concept) ontwerpbestemmingsplan ziet op het woningbouwproject Teylerspark fase 2. In	4) Het (concept) ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.

	toelichting en de betreffende bijlage kan nog niet herleid worden hoe het plan zich verhoudt tot deze percentages. 5) Woningdichtheid In de herziening van het Omgevingsbeleid (2021, vaststelling PS 2/2/2022) zal een regel in de Omgevingsverordening opgenomen worden die erop toe gaat zien dat een zo hoog mogelijke dichtheid gerealiseerd moet worden op nieuwbouwlocaties. In de toelichting bij die herziening wordt daarvoor een richtwaarde opgenomen van minimaal 30-45 woningen per hectare. Uitgaande van het plangebied van ruim 1,1 hectare en 61 woningen voldoet het plan met 50 woningen per hectare aan dat minimum.	fase 2 is 70% sociale koop, daarmee voldoet het aan de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland. De toelichting zal worden aangevuld. 5) Woningdichtheid In de toelichting zal op dit punt worden ingegaan waarbij de herziening van het Omgevingsbeleid per februari 2022 zal worden meegenomen.	5) Het (concept) ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.
Hoogheemraadschap van Rijnland	Er is geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding als kan worden aangetoond dat de toename van de verharding volledig wordt gecompenseerd. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig. 1) Verharding De toename van woningen en wegen zorgt voor een toename van verharding. In de waterparagraaf moet daarop worden ingegaan met een berekening van de toename van verharding en een uitleg over hoe deze wordt gecompenseerd. Als er in het verleden al water is gegraven dan	1) Verharding De toename van de verharding is al meegenomen in de gehele ontwikkeling van De Verwondering. Daar is meer oppervlaktewater gegraven. In de watervergunning van het woningbouwproject Teylerspark fase 1 is de toegangsweg Laan der Verwondering meegenomen in de	1) Het (concept) ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.

	wordt dat graag teruggezien in de berekeningen. 2) Kwelgevoelige polder Ook moet rekening gehouden worden met het feit dat er sprake is van een kwelgevoelige polder. Voor de bouw van woningen en het aanleggen van de rioleringen kan worden geëist dat de bouwer moet aantonen dat de bodem niet zal opbarsten.	berekening. Het compenserende water is de diagonaal van De Verwondering. Uit de berekening blijkt dat er nog voldoende water over is m.b.t. compensatie van Teylerspark fase 2. Bovenstaande zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. En er zal verwezen worden naar de watervergunning voor fase 1. 2) Kwelgevoelige polder Wat de kwelgevoelige polder betreft, zal de volgende (algemene) passage worden opgenomen in de toelichting. Het bouwinitiatief is op dit moment nog niet volledig concreet. De nadere concrete uitwerking van het bouwplan valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en bij deze partij ligt ook de verantwoordelijkheid voor eventueel benodigde toestemmingen. Mocht in de toekomst bijvoorbeeld sprake zijn van ondergrondse bouwwerken of werkzaamheden waarbij dieper dan 1,5 meter (onder het maaiveld) wordt gegraven, dan is een watervergunning benodigd van het waterschap.	2) Het (concept) ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.
Gemeente Alphen aan de Rijn	Mede door de geruime afstand tot de gemeentegrens, wordt er geen reden gezien om te reageren.	Van het standpunt is kennisgenomen.	Het standpunt leidt niet tot wijziging van het (concept) ontwerpbestemmingsplan.
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	Geen standpunt ontvangen.	Van de afwezigheid van een standpunt is kennisgenomen.	De afwezigheid van een standpunt leidt niet tot wijziging van het (concept) ontwerpbestemmingsplan.

Gemeente De Ronde Venen	Geen opmerkingen.	Van het standpunt is kennisgenomen.	Het standpunt leidt niet tot wijziging van het (ontwerp) ontwerpbestemmingsplan.
Gemeente Kaag en Braassem	Geen standpunt ontvangen.	Van de afwezigheid van een standpunt is kennisgenomen.	De afwezigheid van een standpunt leidt niet tot wijziging van het (concept)ontwerpbestemmingsplan.
Gemeente Uithoorn	Geen standpunt ontvangen.	Van de afwezigheid van een standpunt is kennisgenomen.	De afwezigheid van een standpunt leidt niet tot wijziging van het (concept)ontwerpbestemmingsplan.
Gasunie	Geen opmerkingen.	Van het standpunt is kennisgenomen.	Het standpunt leidt niet tot wijziging van het (concept) ontwerpbestemmingsplan.
Liander	Geen opmerkingen.	Van het standpunt is kennisgenomen.	Het standpunt leidt niet tot wijziging van het (concept) ontwerpbestemmingsplan.
Oasen	Geen opmerkingen.	Van het standpunt is kennisgenomen.	Het standpunt leidt niet tot wijziging van het (concept) ontwerpbestemmingsplan.



nieuwkoop.nl

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