

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan Weteringplein Nieuwveen



1. Inleiding

Woningstichting Nieuwkoop is voornemens om samen met de gemeente Nieuwkoop de planlocatie aan de Anne Hendrik Kooistrastraat in het centrum van Nieuwveen te ontwikkelen naar woningbouw met een nieuw dorpsplein (lokaal ook bekend als de Centrumlocatie Nieuwveen). Met deze ontwikkeling worden maximaal 50 sociale huurappartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, onder andere ten behoeve van de bijbehorende parkeerplaatsen. Met het nieuwe dorpsplein wordt aansluiting gezocht op het bestaande dorpsplein.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken voor het indienen van zienswijzen zijn er 2 zienswijzen ontvangen en 6 vooroverlegreacties. Alle reacties waren tijdig binnen de termijn ingediend.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig aangeboden en daarmee ontvankelijk.

Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden en 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 onderwerp en/of thema de zienswijze gaat en onder welk zaaknummer (kenmerk) deze bekend is (zaaknummers tussen haakjes zijn voor intern gebruik).

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

Op 23 december 2021 is met betrekking tot de zienswijzen een hoorzitting gehouden. Door de indieners is geen gebruik gemaakt om de zienswijze mondeling voor de hoorcommissie toe te lichten.

Conclusie

De zienswijzen en vooroverlegreacties hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel heeft een ambtshalve aanvulling geleid tot een wijziging op de toelichting. Om deze reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit onderdeel (zie hoofdstuk 4) gewijzigd vast te stellen.

2. Zienswijzen

	Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Inwoner Zaaknummer 23082 / 23501 (23906 en 23499 / 21757)	1. Het bouwblok staat op ongeveer 15 mtr. van de Liemerhof en is 14 mtr. hoog en 16 mtr. breed. Indiener ziet dit als een enorme beperking in het uitzicht, en zal het de privacy en het woongenot danig aantasten. De woning zal volgens indiener hierdoor flink in waarde verminderen. Dit bouwblok kan misschien hooguit 12 mtr. worden met een plat dak. Indiener is van mening dat dit makkelijk past met 3 woonlagen en vraagt of er gezocht kan worden of dit bouwblok 2-laags kan worden. 2. Indiener stelt dat het bouwblok ook 3 á 4 mtr. kan worden opgeschoven richting noorden. Door die grenslijn verstandig recht te maken, in overleg met de partijen, door de afstand van de Liemerhof naar het woonblok te vergroten van 15 naar 20 mtr., is het allemaal niet zo krap. 3. Indiener wil graag de Muggenlaan behouden. Deze is nodig voor het parkeren van auto's, winkelbezoekers en ander bestemmingsverkeer waaronder Cyclus en openbare werken. 4. Nu is er nog een trottoir waar de bewoners van Ipse de Bruggen de hele dag veilig wandelend en in rolstoelen gebruik van maken. Wanneer dit in een soort woonerf veranderd waar auto's, fietsers, wandelaars allemaal door elkaar heen gaan bewegen, wordt dat volgens indiener gevaarlijk. 5. Door de pinautomaat een paar meter te verplaatsen, krijg je ineens veel meer	1. Deze 14 meter is noodzakelijk om voldoende appartementen te kunnen realiseren. Deze 14 meter is namelijk gebaseerd op 3 bouwlagen van ca. 3 meter en een dorpse kap om te kunnen voldoen aan de gewenste beeldkwaliteit. Om voldoende stahoogte onder de schuine kap te creëren en gebruiks mogelijkheden als bijvoorbeeld als slaapkamer of technische ruimte is ca. 5 meter (maximale hoogte) noodzakelijk. Een uitdrukkelijke wens van de inwoners van Nieuwveen was het toevoegen van een 'echt' dorpsplein op de locatie. Dit dorpsplein is een waardevolle toevoeging geworden op het plan en voor de inwoners van Nieuwveen. WSN en de gemeente hebben deze wens ter harte genomen en hieraan medewerking verleend. Uit de participatiesessies bleek ook dat het inpassen van een dorpsplein tot gevolg had dat elders op de locatie de woningdichtheid moest toenemen. Er ligt immers een opgave voor het realiseren van ca. 50 sociale huurwoningen om aan de grote vraag aan huurwoningen voor starters en senioren te kunnen voldoen. Hierdoor is de bebouwing achter op het terrein verhoogd en drie bouwlagen met een kap geworden. Dit is op 26 januari 2021 aan de gemeenteraad gepresenteerd en aansluitend op 23 februari 2021 aan de inwoners van Nieuwveen en andere belangstellenden. De plannen werden positief ontvangen.	Geen wijziging van het bestemmingsplan.

	speelruimte en kan je het een stuk veiliger maken. 6. Indiener vraagt hoe het ingevuld gaat worden gezien de bouwplannen van de Coop Rehorst. Dit is niet los van elkaar te zien. 7. De bewoners aan de Muggenlaan leven in grote onzekerheid, omdat er nu een zienswijze wordt gevraagd terwijl men helemaal niet goed op de hoogte is van wat er nog gaat gebeuren als het bouwplan van de Coop Rehorst bekend wordt. Als dat gemiddeld 3 mtr. breed wordt, zal het uitzicht uit het raam de hele Muggenlaan niet meer te zien zijn. Indiener geeft aan dat het dan een hele andere omgeving wordt met veel gevolgen voor de bewoners aan de Muggenlaan.	Op basis hiervan is het bestemmingsplan voor dat deel opgesteld met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Verlagen van de bouwmassa, zoals indiener voorstelt, heeft ongewenste gevolgen voor de woningaantallen (neemt dan af) en de stedenbouwkundige opzet. De afstand tussen de zijgevel van het Liemerhof en de hoekpunten van het bouwvlak van het bestemmingsplan van dit nieuwe complex bedraagt ca. 12 meter. Het gebouw dient binnen dit bouwvlak ontworpen te worden. Hoewel dit buiten het bereik van het bestemmingsplan valt en het een ontwerp-vraagstuk is, wordt momenteel door initiatiefnemer WSN op basis van deze zienswijze onderzocht of binnen de ontwerpopgave van de architect het gebouw zo compact mogelijk gebouwd kan worden en deze zoveel mogelijk naar het westen te verschuiven binnen het bouwvlak. Ook wordt met het oog op de privacy onderzocht om de woonvertrekken te oriënteren op het plein en geen woonkamer of keukens in de kap te realiseren. Aan de kopgevels komen er wel ramen. Dit gebeurt vanuit de beeldkwaliteitseis (geen blinde gevels), maar ook voor de sociale controle. 2. De posities van de gebouwen zijn zorgvuldig afgewogen en de bouwmassa valt binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan. Verschuiven van de massa, zoals indiener voorstelt, heeft tot gevolg dat het buiten het bouwvlak valt. Bovendien komt het complex bij het verschuiven in noordelijke richting op	
--	---	--	--

		gronden van derden. Zodoende is het niet mogelijk om 3 a 4 meter te verschuiven. 3. De Muggenlaan blijft behouden. Mogelijk zal deze na de eventuele uitbreiding van de Coop enigszins verschuiven. 4. Bij het ontwerp van de openbare ruimte op o.a. het plein en de Muggenlaan worden ook de verkeersstromen in en rondom het nieuwe plan in ogenschouw genomen en uiteraard ook de verkeersveiligheid (o.a. trottoirs) Op het plein rijden geen auto's, alleen incidenteel enkele marktwagens op de normale marktdagen. Binnen het plangebied is het parkeren op een eigen plek in een 'parkeerkoffer' gesitueerd, achter de bebouwing met de entree via de Viergang. 5. De exacte locatie van de pinautomaat valt buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Onderzocht wordt of bij de eventuele uitbreiding van de Coop verplaatsing/ verschuiving van de pinbox noodzakelijk is. 6. De ontwikkeling van de Coop valt buiten het bereik van voorliggend ontwerp bestemmingsplan Weteringplein. De gemeente en WSN zijn zich ervan bewust dat er een relatie is tussen deze plannen en volgen de uitbreidingsplannen van de Coop zorgvuldig. 7. De uitbreidingsplannen van de Coop vallen buiten het bereik van het ontwerpbestemmingsplan Weteringplein en volgt een eigen traject. Geadviseerd wordt om de ontwikkelingen rondom de Coop te volgen via de gebruikelijke mediakanalen, zoals Nieuwkoop Nieuws. Er zal rekening gehouden worden met de uitbreidingsplannen van de Coop in de zin dat de weg (Muggenlaan) mogelijk op zal schuiven en de inrichting van de fysieke leefomgeving zal wijzigen, waardoor twee	
--	--	---	--

			bomen aan de oostzijde van het nieuw te bouwen gebouw mogelijk niet geplaatst kunnen worden.	
2	Inwoner Zaaknummer 23306 (23910 / 23301)	Indiener kijk direct op de nieuwe bebouwing en licht toe al op de hoogte te zijn van de bouwplannen toen mevrouw samen met haar overleden man in de woning trok, en heeft ook geen intentie om bezwaar te maken tegen de bouw. Samen met nog andere bewoners zijn er echter wel een aantal verzoeken/eisen. 1. De hoogte van het gebouw staat gepland op 14 meter wat aanzienlijk is aangezien het 3 verdiepingen hoog wordt. 2. Aangezien de afstand tussen de gebouwen nu op 15 meter wordt gesteld is dat niet erg veel. Daarbij zien wij ook in de plannen dat de afstand van 15 meter tussen de gebouwen erg smal is i.v.m. de bouwplannen van dhr. Rehorst. 3. En er lopen veel cliënten van Ipse de Bruggen door de Muggenlaan en om hun veiligheid te waarborgen moet er wel Een weg met aparte stoep worden geplaatst. Daarvoor is 15 meter te smal. 4. De muggenlaan moet ook breed blijven i.v.m. met de vrachtwagen van cyclus anders is deze niet in staat om de bocht te maken. 5. Het verplaatsen van de containers is geen optie omdat een aantal bewoners van de dorpsstraat niet meer heel mobiel zijn en de doelgroep van deze woningen is ook senioren. Het verder wegzetten van deze containers is dan ook geen optie. 6. Indiener wijst op de privacy aangezien de slaap- en huiskamer aan de Muggenlaanzijde is gesitueerd. Daarbij is 15 meter dan erg smal en het verzoek om in de zijgevel van het nieuw te bouwen pand geen of zo min mogelijk glas te plaatsen.	Aangezien de meeste punten, te weten 1, 2, 3 en 6 overeenkomen met hetgeen is aangedragen door de indiener met zaaknummer 23082/23501, wordt hiervoor verwezen naar deze beantwoording als reactie. De overige punten worden hieronder verder behandeld. 4. De uitbreidingsplannen van de Coop vallen niet binnen het bereik van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is wel dat bij de ontwikkeling van de uitbreiding van Coop Rehorst de breedte van de Muggenlaan gehandhaafd blijft, maar de weg mogelijk op zal schuiven. Het gevolg hiervan kan zijn dat twee bomen naast het nieuw te bouwen appartementengebouw mogelijk niet gerealiseerd kunnen worden. 5. Hiervan wordt kennisgenomen. Dit valt buiten het bereik van het bestemmingsplan maar is een ontwerpvragestuk van de openbare ruimte.	Geen wijziging van het bestemmingsplan.

		En mocht er glas komen dan met werende maatregelen.		
--	--	---	--	--

3. Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

#	Indiener	Samenvatting inhoud	Reactie op advies	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Veiligheidsregio Midden-Holland	Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, adviseert de Veiligheidsregio: Op het dak worden in het kader van de duurzaamheid zonnepanelen geplaatst. Met het plaatsen van zonnepanelen wordt echter extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. Er wordt dan ook verwezen naar de Handreiking advies veilige PV-systemen van Brandweer Nederland, met daarin aandachtspunten, de toe te passen regelgeving en (brand)-veiligheidsadviezen betreffende zonnepanelen op daken. In het advies richt de Veiligheidsregio zich op het optimaliseren van de veiligheidssituatie en verwijst naar de bijlage voor een nadere uitleg.	Het is voor WSN belangrijk dat de zonnepanelen op een zo veilig mogelijk manier op het dak verwerkt worden. Daarom wordt het advies van de Veiligheidsregio overgenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan.	Geen wijziging van het bestemmingsplan.
2	Liander/Qirion	Geen opmerkingen.	N.v.t.	Geen wijziging van het bestemmingsplan.
3	Gemeente De Ronde Venen	Positieve reactie over het aantal woningen in het sociale segment.	Voor kennisgeving aannemen.	Geen wijziging van het bestemmingsplan.
4	Provincie Zuid-Holland	Op basis van e-formulier blijkt dat geen provinciale belangen in het geding zijn.	Voor kennisgeving aannemen.	Geen wijziging van het bestemmingsplan.
5	Oasen	Geen opmerkingen	N.v.t.	Geen wijziging van het bestemmingsplan.
6	Gemeente Alphen aan den Rijn	Geen opmerkingen	N.v.t.	Geen wijziging van het bestemmingsplan.

7	Waternet	Geen opmerkingen	N.v.t.	Geen wijziging van het bestemmingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen

Indien sprake is van grammaticale / taalkundige correcties zullen deze doorgevoerd worden.

#	Aanleiding	Pagina of document	Ambtshalve wijziging
1	In het bestemmingsplan Weteringplein is in paragraaf 4.2 onder 4.2.1 het volgende opgenomen: Met de beoogde ontwikkeling vindt er een bestemmingswijziging plaats en worden er nieuwe woningen gebouwd. Er dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Om die reden wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (21 juni 2021, Inventerra, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). (...) Vanwege deze aangetoonde sterke verontreiniging met lood dient formeel een nader onderzoek uitgevoerd te worden om de ernst en omvang van de verontreiniging vast te stellen en daarmee of sprake is van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Omdat de verontreiniging zich bevindt op een diepte vanaf 1 m-mv kan de verontreiniging echter reeds als gesaneerd worden beschouwd. PM: aanvullend bodemonderzoek volgt.	Toelichting paragraaf 4.2 Milieu, pagina 30-31.	Het nader onderzoek waarnaar wordt gerefereerd is inmiddels uitgevoerd (Inventerra, 15 november 2021, rapportnummer 21-2119-I-RO1AvH). Op 21 december jl. is het advies ontvangen van de Omgevingsdienst Geconcludeerd wordt dat met het verkennend en nader onderzoek de bodemkwaliteit voldoende is onderzocht. Vastgesteld is dat er geen sprake van een ernstig geval van Bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om bij graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde grond (boring 201) een plan van aanpak ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst in te dienen. Tevens dienen de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek te worden opgenomen in paragraaf 4.2.1 van het bestemmingsplan.



nieuwkoop.nl

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