

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

aanvraag	Omgevingsvergunning voor het bouwen van een restaurant met bedrijfswoning op het adres Noordse Dorpsweg 2 in Noorden.
locatie	Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Nieuwkoop, sectie B, nummers 1032, 1033, 2609 en 3040.
aanvrager	[REDACTED]
zaaknummer	W-2016-0340
procedure	2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
uov	☒

Juridische status van de nota van zienswijzen

Deze nota van zienswijzen maakt, net zoals alle andere bijlagen, onlosmakelijk deel uit van deze beschikking.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, b en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In het onderhavige geval is er sprake van strijd met het bestemmingsplan 'Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, inclusief 1^e herziening'. Aanhakende wetgeving is met name de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb)

Bestemmingsplan

Het te realiseren plan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker', waar de grond primair de bestemming 'Horeca' heeft met nadere aanduiding 'vissportbedrijf' en de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Tevens gelden er de bestemmingen Water en Waarde Archeologie-3. Het gevraagde plan is op onderdelen in strijd met dit bestemmingsplan.

De strijdigheden binnen het bestemmingsplan zijn:

- a. de inpandige bedrijfswoning ligt deels buiten het op de bestemmingsplankaart aangewezen vlak waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebouw (met o.a. de grote overstekken aan het gebouw) steekt deels buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak;
- c. een stukje bestaand water wordt gedempt ten behoeve van de aanleg van parkeervakken op maaiveldniveau. Dit is in strijd met de bestemming 'water';
- d. Ondergrondse bouwwerken dienen binnen de contour van de bovengrondse bouwmasse te blijven. Dat is hier niet het geval omdat een gedeelte van de parkeerkelder uitsteekt (o.a. ten behoeve van het terras);
- e. de overkapping van de buitenruimte van de bedrijfswoning en de gedeeltelijke overkapping van het horecaterras op het kelderdek is hoger dan de toegestane 3 meter;

Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

Postadres:

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

www.nieuwkoop.nl

- f. de brug naar het achtergelegen eiland ter ontsluiting van de geplande parkeerplaats ligt buiten het op de bestemmingsplankaart aangewezen vlak waarbinnen een brug is toegestaan;
- g. de uitkragende betonconstructie ter plaatse van het achtergelegen (parkeer)eiland bevindt zich boven de bestemming 'water'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan parkeervoorzieningen aan te leggen.

De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° Wabo worden verleend, omdat het plan naar mening van het college is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (motivering) en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Dit betekent onder andere dat een ontwerp van het te nemen besluit gedurende een periode van zes weken ter inzage is gelegd.

algemeen Naar aanleiding van de ter visie legging van de ontwerpvergunning zijn er zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. De verontruste bewoners van het Noordse dorp; contactpersonen zijn:
 - a. [REDACTED]
 - b. [REDACTED]
 - c. [REDACTED]
2.
 - a. [REDACTED]
 - b. [REDACTED]

In deze Nota van beantwoording Zienswijzen worden de zienswijzen zakelijk weergegeven en wordt daar inhoudelijk op gereageerd.

De behandeling en beantwoording van de zienswijzen vindt plaats door het college van burgemeester en wethouders (bevoegd gezag op grond van de Wabo).

De zienswijzen zijn binnengekomen binnen de zienswijzenperiode.

eindconclusie De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om af te zien van verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Wel hebben de zienswijzen aanleiding gegeven om de voor het plan benodigde parkeerplaatsen op een andere plek te situeren en een aantal aspecten van het plan nader te onderzoeken. Deze onderzoeken hebben bovendien geleid tot het opnemen van extra voorschriften in het besluit.

De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven.

20.1549

Reg. nr. 20.15459
indiener Verontruste bewoners Noordse Dorpsweg

De verontruste bewoners van de Noordse Dorpsweg te Noorden, hebben kennisgenomen van de aankondiging in de Staatscourant van 2 juli 2020 van de gemeente Nieuwkoop. Het betreft hier de ontwerp omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor Noordse Dorpsweg 2, beter bekend als 'het Plashuis', dat momenteel in gebruik is als visrecreatiebedrijf met beperkte horecagelegenheid. De stukken behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning hebben voor de bewoners de nodige vragen opgeroepen en tot bezorgdheid geleid. Om die reden hebben de bewoners zich gegroepeerd in het collectief 'Verontruste bewoners Noordse Dorp'.

A: Communicatie

Zienswijze

De bewoners zijn van mening dat zij onvoldoende geïnformeerd zijn over de plannen aan de Noordse Dorpsweg. Zij verzoeken het college dan ook op korte termijn met de bewoners in gesprek te gaan over de voorstellen aan de Noordse Dorpsweg.

Reactie

In dit geval betreft het een project van een particulier en geen gemeentelijk project. Het initiatief tot informatieverstrekking ligt in zo'n geval bij de initiatiefnemer, waarbij overigens geen sprake is van een participatieplicht. De ontvangen aanvraag is op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze door de gemeente bekend gemaakt. Daarnaast hebben wij initiatiefnemer in lijn met de informatie over bouwen van de Rijksoverheid, gewezen op het belang van het tijdig informeren van de aanwonenden en het creëren van draagvlak. Reeds in het eerste oriënterende gesprek met initiatiefnemer is toen ook geadviseerd om de dorpsraad bij de verdere planvorming te betrekken. Met de omwonenden moeten wij vaststellen dat dit informeren door initiatiefnemer in een eerdere fase had kunnen plaatsvinden.

Wel hebben wij vernomen dat er na het indienen van de zienswijzen alsnog een gesprek heeft plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en een vertegenwoordiging van de verontruste bewoners, waarbij een aantal onduidelijkheden is weggenomen. Ook heeft het college de bewoners de gelegenheid geboden om hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Een korte samenvatting hiervan is opgenomen in deze nota van beantwoording zienswijzen

B. Horecabestemming en bouwmassa

Zienswijze

De bewoners kunnen zich vinden in het hebben van een beperkte horecagelegenheid in het Noordse Dorp, zolang deze passend is in de context van de omgeving. De horeca conform de huidige omvang en het huidige bestemmingsplan past beter, dan waar nu de aanvraag voor is ingediend.

Reactie

Het sinds 2013 geldende bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak met een oppervlakte van 454,6 m² en mag volgens de voorschriften geheel worden bebouwd met een horecagelegenheid (max. categorie 2) met bedrijfswoning. Het feit dat de omvang van de

huidige te slopen horecagelegenheid beduidend kleiner van formaat is, maakt de potentieel aanwezige bebouwingsmogelijkheden niet anders.

Het gevraagde plan voorziet in een geprojecteerde oppervlakte van het horecagebouw van 401,3 m² en is daarmee kleiner dan hetgeen nu reeds op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De via onderhavige aanvraag gevraagde afwijkingen komen dan ook niet zozeer voort uit de wens om groter te mogen bouwen, maar hebben hoofdzakelijk te maken met de gewenste situering van de nieuwbouw en de aan te leggen (parkeer)voorzieningen.

Wij zijn met initiatiefnemer van mening dat met de verschuiving van het gebouw tot iets buiten het bouwvlak en verder uit de rand van de weg, een betere stedenbouwkundige situatie ontstaat, parkeergelegenheid toeneemt en verkeersveiligheid op de openbare weg verbeterd.

Ook het stellen van nadere eisen aan de hoogte van het gebouw vinden wij niet opportuun nu het gevraagde gebouw niet hoger wordt dan de toegestane goot- en nokhoogte voor alle in het Noordse Dorp aanwezige woningen.

C. Toenemende verkeersdruk in combinatie met verkeersbewegingen op smalle weg

Zienswijze

Voor het bepalen van de rittenberekening is gebruik gemaakt van de CROW ASVV 2012. Hierin zijn kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie per activiteit. Door de bewoners is een nieuwe berekening opgesteld wat uitgaat van een worst-case benadering. Als deze bewegingen worden doorgerekend naar stikstofdepositie, geldt er een hele andere berekening. Volgens de bewoners betreft het een ruime onderschatting van het aantal te verwachten verkeersbewegingen en daarmee gaande bezetting van het aantal (openbare) parkeerplaatsen.

Ook staat in de stukken vermeld dat de verkeersafwikkeling aan de Noordse Dorpsweg geen doorsnee weg betreft. Vanwege het smalle wegprofiel en de verschillende parkeerhavens is het hanteren van etmaalintensiteiten op deze weg niet gepast. De bewoners zetten dan ook vraagtekens bij de toegepaste meetmethode.

Reactie

Voor de beoordeling van de verkeersstromen en verkeersafwikkeling als gevolg van het gevraagde plan hebben wij gebruik gemaakt van de expertise van mobiliteitsdeskundige Goudappel en Coffeng. Bij de door hen gehanteerde uitgangspunten is evenzeer sprake van een worst-case benadering. Algehele conclusie van deze deskundige is dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot verkeerskundige knelpunten. De volledige verkeerskundige beschouwing (rapport met kenmerk 003039.20181212.R1.02) hebben wij toegevoegd als bijlage bij ons besluit. Wij zien geen reden om aan de inhoud van dit rapport te twijfelen. De bewonerstabel (1) zoals opgenomen in de zienswijze met de daarin door de bewoners gedane schatting van het aantal verkeersbewegingen maakt dat niet anders.

Ten aanzien van de stikstofemissie als gevolg van de verkeersbewegingen merken wij op dat in de berekeningen (AERIUS) invoer plaatsvindt op basis van een etmaalgemiddelde wat wordt omgerekend naar een jaaremissie. Dat etmaalgemiddelde is iets anders dan het *maximaal aantal* verkeersbewegingen per weekdag etmaal bij een worst-case scenario waarmee bij de verkeersafwikkeling is gerekend.

D. Overmatige parkeerbelasting en onvoldoende openbare parkeerplaatsen

Zienswijze

Onduidelijk blijft wat de functie van de bijeenkomstruimte is op de eerste verdieping, hierdoor wordt getwijfeld aan het benodigde aantal te realiseren parkeerplaatsen.

De bewoners hebben in hun zienswijzen een nieuwe berekening gemaakt, waaruit blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen flink onderschat wordt. De bewoners zijn er ook van overtuigd dat de berekening van de uitbreiding niet voldoet aan de parkeernorm en wegcapaciteit van de gemeente Nieuwkoop. Volgens de bewoners gaat het om een behoefte van circa 160 parkeerplaatsen.

Los van de discussie of de kerk 20 parkeerplaatsen moet aanbieden en de mogelijkheid welke geboden wordt op het erf van de nabij gelegen boerderij waar 20 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Dit zal niet dekkend zijn, zeker als een bezoek van een kerkdienst samenvalt met toptijden in de horeca, met daarnaast de behoefte van de eigen bewoners, welke niet over eigen parkeervoorziening beschikt.

Tevens heeft het terrein van Liebeton een agrarische bestemming, naar het inzicht van de bewoners kan hij niet zomaar zijn terrein open stellen voor andere doeleinden dan zijn eigen bedrijfsvoering. Verder bestaat de vrees dat bezoekers niet helemaal door zullen rijden naar het terrein van Liebeton, indien er openbare parkeerplaatsen nabij zijn, zodat de bewoners hun auto niet meer kunnen parkeren nabij hun woning.

Ook vragen de bewoners zich al of de kerk zomaar openbare plekken kan toewijzen aan een ondernemer. Met name de parkeerplaatsen bij de kerk zijn immers openbaar toegankelijk gesteld. In de weekenden wordt al regelmatig overlast ervaren door de vele parkerende kerkbezoekers, dit zal alleen maar toenemen. Dit is voor de bewoners een veel te grote belasting voor de kleine dorpskern Noordse Dorp.

Reactie

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een nadere beschouwing van het plan op het onderdeel parkeren. Initiatiefnemer komt bewoners op dit aspect tegemoet door af te zien van de mogelijkheid om op afstand te parkeren bij de agrariër. De voor het plan benodigde parkeerplaatsen worden nu grotendeels op eigen terrein en binnen de bestaande horecabestemming gerealiseerd. Het gaat hierbij in totaal om 54 parkeerplaatsen op eigen terrein (38 st. op maaiveldniveau en 16 st. in de kelder). Daarnaast wordt op basis van de al jarenlange bestaande wederkerigheid nog steeds een beroep gedaan op de parkeerplaatsen bij de kerk (13 st.) bij piekbelastingen.

Met de in totaal 67 voor het plan beschikbare parkeerplaatsen wordt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid voldaan aan de nieuwbouweis. De berekening hiervan is gespecificeerd weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing.

Van belang is hierbij te vermelden dat volgens vaste jurisprudentie bij vervangende nieuwbouw een bestaand tekort aan parkeerplaatsen niet hoeft te worden opgelost.

Ten aanzien van het gebruik van de bovenverdieping is expliciet op de plattegrondtekening van de verdieping vermeld dat betreffende ruimte gebruikt zal worden voor kantoorruimte met berging en opslag ten behoeve van eigen gebruik. Ook in paragraaf 2.2. van de ruimtelijke onderbouwing (beschrijving toekomstige situatie), is dit vermeld.

E. Rustverstoring bewoners

Zienswijze

Volgens het rapport zou er geen verstoring van toepassing zijn. Bij de realisatie van een nieuw restaurant met bovenwoning zou enige verstoring van licht, geluid en trillingen tot gevolg kunnen hebben, maar het zou hierbij gaan om de uitvoeringsfase. Volgens de bewoners zal deze forse uitbreiding door de meervoudige bestemming van de nieuwe horeca met feestzaal op de eerste verdieping, inclusief bijkomende verkeersbewegingen een continue verstoring geven.

In paragraaf 1.7 betreffende de milieueffecten wordt aangegeven dat er geen gevolgen zijn qua akoestiek. Gegeven de enorme toename van verkeersbewegingen, het gebruik van de feestzaal op de eerste verdieping, het restaurant met terras zien we een enorme toename van geluid. Dit enerzijds door een gevuld terras met stemgeluid en door klanten die zich van

en naar de (openbare) parkeerplaatsen begeven. Vooral 's nachts zal dit leiden tot verstoring van de rust voor de dieren en bewoners, met name door horecabezoekers die wellicht alcohol hebben gedronken.

Reactie

Nogmaals wordt opgemerkt dat de horecabestemming niet gewijzigd is ten opzichte van de oude situatie. De eigenaar wil dit anders vorm gaan geven, binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De vrees voor een feestzaal op de verdieping is ongegrond. Op deze locatie is geen feestzaal toegestaan, gelet op de toegestane bestemming Horeca tot en met categorie 2. Een feestzaal valt namelijk onder de zwaardere horeca categorie 3 en het bestemmingsplan noch onderhavige vergunning voorzien in het mogelijk maken hiervan.

De zienswijzen hebben overigens wel geleid tot nader onderzoek naar de externe geluidsbelasting. Uit dit onderzoek met kenmerk Rrop038abA0.ms_rev1 van 3 maart 2021 blijkt:

- a. dat bij de woning Noordse Dorpsweg 9 normoverschrijding plaatsvindt in de avondperiode als gevolg van de toe- en afvoerventilatoren van de keuken. Om deze overschrijding te voorkomen, zullen geluiddempende maatregelen worden getroffen;
- b. dat geen normoverschrijding plaatsvindt als gevolg van het restaurant;
- c. dat bij de woningen Noordse Dorpsweg 7 en 9 normoverschrijding plaatsvindt in de avond- en nachtperiode op de buitenzijde van de gevels als gevolg van de verkeersbewegingen van lichte voertuigen, maar dat in de verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamer met de aanwezige bouwkundige constructies het vereiste binnenniveau van 45 dB(A) gegarandeerd wordt;
- d. dat bij de woning Noordse Dorpsweg 9 normoverschrijding plaatsvindt in de dagperiode als gevolg van verkeersbewegingen met zware voertuigen, maar dat deze overschrijding een beperkte duur heeft en voorkomt in een lage frequentie;
- e. dat bij de woningen Noordse Dorpsweg 6, 9, 11, 17 en 23 normoverschrijding plaatsvindt in de dagperiode op de buitenzijde van de gevels als gevolg van laad- en losactiviteiten, maar dat deze overschrijding in de dagperiode plaatsvindt, een beperkte duur heeft en voorkomt in een lage frequentie;
- f. dat bij de woningen Noordse Dorpsweg 6, 7, 9, 11, 17 en 23 normoverschrijding plaatsvindt in de avond- en nachtperiode als gevolg van het sluiten van autoportieren, maar dat in de verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamer met de aanwezige bouwkundige constructies het vereiste binnenniveau van 45 dB(A) gegarandeerd wordt;
- g. dat geen normoverschrijding plaatsvindt als gevolg van het stemgeluid op het terras;
- h. dat bij de woning Noordse Dorpsweg 8 sprake is van normoverschrijding in de avondperiode als gevolg van indirecte geluidhinder en verkeersaantrekkende werking en aannemelijk is dat met de aanwezige bouwkundige gevelconstructie van deze woning het binnenniveau gegarandeerd is.

Gelet op:

- de veelal geringe mate van overschrijding van de norm;
- de mogelijkheid tot het wegnemen van enkele overschrijdingen door het treffen van maatregelen en deze maatregelen ook dwingend in de vergunning als voorschrift zijn opgenomen;
- de overschrijding zich voordoet in de buitenruimte en niet in de woningen;
- de overschrijding zich deels voordoet in de dagperiode en een kortdurend karakter heeft;
- de overschrijdingen bovendien zijn vastgesteld op basis van berekeningen die zijn gebaseerd op een worst-case scenario;

- het worst-case scenario zich niet het hele jaar zal voordoen, omdat bijvoorbeeld het terras buiten het toeristenseizoen (april-oktober) niet of minder wordt gebruikt;
- de regels uit de Algemene plaatselijke verordening waarin is bepaald dat openstelling van een terras niet mag leiden tot gevaar of hinder voor de omgeving;
- de burgemeester bovendien de mogelijkheid heeft om bij aantoonbare onevenredige overlast en in het belang van de openbare orde en veiligheid via een horeca-exploatievergunning, nadere eisen te stellen aan de wijze van exploiteren,

zijn wij van oordeel dat geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Het verlenen van de omgevingsvergunning, is niet in strijd met goede ruimtelijke ordening en kan derhalve worden verleend.

F. Rustverstoring Flora en "Fauna

Zienswijze

In een eerder stadium is een soortgelijke aanvraag aan de Prolkade in Noorden afgewezen. Wegens grote weerstand bij omwonenden en andere partijen is afgezien van dit plan. De argumenten zijn dezelfde als de argumenten die aanwezig zijn bij de bewoners aan de Noordse Dorpsweg, met name de argumenten met betrekking tot het natuurgebied; de overlast voor dieren, bewoners en directe omgeving. Er wordt gesteld dat de aanvraag geen gevolgen heeft voor de stikstofdepositie in het gebied. Gelet op de omvang en opzet van de horecalocatie wordt hieraan getwijfeld.

Reactie

De geschetste situatie aan de Prolkade is onvergelijkbaar met het huidige plan aangezien ter plaatse de bestemming Natuur van toepassing is. In dit geval ligt er al een bestemming Horeca op het perceel, waardoor al is voorzien in een mogelijke uitbreiding van het pand op deze locatie.

Er zijn gegevens overlegd met betrekking tot stikstofberekeningen tijdens de bouw en het gebruik van het pand en er is een ecologisch rapport overgelegd waarin onderzoek is gedaan naar de effecten op de aanwezige soort- en gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen afgegeven door Haaglanden uit naam van de provincie Zuid-Holland, welke hiervoor bevoegd gezag is. De berekeningen zijn ingediend door een erkend bureau. Wij zien geen redenen te twijfelen aan de juistheid van de rapporten en de beoordeling hiervan.

Bovendien is er recente rechtspraak die uitwijst dat er geen natuurvergunning meer nodig is (en daarmee ook de verplichting tot het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen inmiddels is komen te vervallen) als blijkt dat na interne saldering geen sprake is van toename van stikstofdepositie. Deze uitspraak van de Raad van State staat bekend als de Logtsebaan.

H. vragen over ter inzage liggende stukken

Zienswijze

1. Er wordt gesproken over een restaurant / horecafunctie. Het blijft onduidelijk wat er met de zaal op de eerste etage gaat gebeuren. Op de tekening is sprake van een restaurant op de begane grond en een bedrijfswoning met een ruimte met horecafunctie op de eerste etage. In de tekeningen van 2016 is sprake van twee bedrijfswoningen. Een aantal zaken zijn naar inzicht van de bewoners niet correct en roepen vragen op.
2. De bewoners vragen zich nog af hoe het plan zich verhoudt tot het aanwijzingsbesluit van 12 april 2016 waarin het plashuis als monument is aangewezen. In de ontwerp omgevingsvergunning wordt aangegeven dat de bestaande bebouwing gesloopt gaat

worden. Hoe verhoudt dit zich tot de gerechtelijke uitspraak van de voorzieningenrechter van Rechtbank Den Haag dat het plashuis aan de Noordse dorpsweg 2 een gemeentelijk monument betreft.

3. De bewoners vragen zich af of de omgevingsdienst in haar verklaring van geen bedenkingen ook de toestemmingverlening van het parkeren bij Noordse Dorp 59 heeft meegenomen. Ze zouden deze aanvraag voor een VVGB nog graag een keer aan de omgevingsdienst voorgelegd zien worden.

Reactie

1. Het is niet ongebruikelijk dat gedurende het beoordelingsproces tekeningen en/of planinhoud op onderdelen wijzigen. Van belang zijn de tekeningen zoals gevoegd bij de ontwerp omgevingsvergunning en zoals uiteindelijk behoren bij de omgevingsvergunning.
Uit de maatgevende tekening en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat op de eerste verdieping één bedrijfswoning komt en sprake is van een kantoorruimte met berging en opslag voor privégebruik.
2. Zoals de bewoners aangeven heeft de rechter besloten het beroep van initiatiefnemer ongegrond te verklaren en de aanwijzing tot monument van het plashuis in stand te houden. Echter initiatiefnemer is tegen deze uitspraak in hoger beroep gegaan en de Raad van State heeft dit hoger beroep gegrond verklaard. Ons aanwijsbesluit waarbij het huidige Plashuis de status monument kreeg, is hierbij vernietigd en wij werden opgedragen om een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de overwegingen uit de uitspraak. Hierdoor waren wij genoodzaakt de monumentenstatus op te heffen en heeft de eigenaar nu de mogelijkheid om het pand te slopen en een nieuw gebouw te realiseren op deze locatie.
3. Het plan voorziet niet langer in het (overloop)parkeren op de locatie Noordse Dorpsweg 59. Deze benodigde parkeerplaatsen worden nu op eigen terrein gerealiseerd. Als gevolg van deze planwijziging zijn nieuwe stikstofberekeningen overgelegd en is nader onderzoek gedaan naar de effecten in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit deze stukken blijkt de doorgevoerde wijziging niet leidt tot een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Op 19 oktober 2020 heeft er nog een aanvullend gesprek plaatsgevonden met een delegatie van de verontruste bewoners. Hierbij waren aanwezig:

■■■■■■■■■■	omwonende
■■■■■■■■■■	omwonende
■■■■■■■■■■	gemeente Nieuwkoop
■■■■■■■■■■	gemeente Nieuwkoop
■■■■■■■■■■	gemeente Nieuwkoop

Naar aanleiding van het gesprek tussen de bewoners en aanvrager, wilden zij graag nog een bestuurlijk gesprek met de gemeente om de zienswijzen toe te lichten.

Het gesprek tussen de bewoners en ■■■■■■■■■■ werd als positief ervaren, waar veel zaken duidelijk werden.

De heer ■■■■■■ legt nog eens uit, waarom de gemeente in dit geval niet actief heeft gecommuniceerd met de omgeving, behoudens de verplichte publicaties in de procedure.

De bewoners geven aan dat hun zorgen, door het gesprek, niet zozeer liggen in de nabije toekomst, maar meer op de lange termijn. De ■■■■■■■■■■ heeft aangegeven zelf in de bedrijfswoning te zullen gaan wonen en aangegeven dat de horecafunctie niet heel groot zal

worden. Het niveau komt wat hoger te liggen, maar er zal geen grootschalige horecavoorziening komen. Ook de gemaakte afspraken tussen [REDACTED], kerk en [REDACTED], zijn in principe goed geregeld. Maar ook hier geldt, hoe gaat dit op de lange termijn geregeld worden. Wat gebeurt er als [REDACTED] zijn bedrijf verkoopt? Of wat gebeurt er als [REDACTED] zijn bedrijf verkoopt. Hoe kan dan gegarandeerd worden dat de afgesproken parkeerovereenkomst voor de toekomst in stand blijft?

Gevraagd wordt nog aan wethouder [REDACTED] wat de toekomstvisie van het gemeentebestuur is voor Noordse Dorp. De wethouder legt uit dat er geen concrete plannen zijn voor Noordse Dorp, maar er een visie is voor Nieuwkoop in zijn geheel. Er zijn diverse opgaven en wensen vanuit Rijk, provincie en natuurlijk de inwoners. Hier wordt in zijn geheel naar gekeken en bezien waar bepaalde ontwikkelingen passen en wenselijk zijn, maar er is geen aparte visie voor Noordse Dorp.

Het gesprek wordt afgesloten met een toelichting hoe de procedure verder loopt, te weten een collegebesluit over de ontwerp omgevingsvergunning en de daarbij ingediende zienswijzen. De wethouder zegt daarbij toe dat het proces zorgvuldig doorlopen zal worden.

Reg. nr. 20.15315

Indieners:

[REDACTED]
[REDACTED]

I. Het bouwplan in zijn algemeen

Zienswijze

Belanghebbenden zijn verbaasd over de medewerking van de gemeente aan dit bouwplan. Het bouwvolume past totaal niet bij het Noordse Dorp. De verhouding met het huidige dorp is volledig zoek en zal ook een enorme impact hebben qua verkeer en parkeren. Niet alleen de parkeermogelijkheden maar ook de toegangswegen zijn beperkt en geven nu al vaak aanleiding tot onveilige verkeerssituaties. Het verbaast hen overigens dat Gemeente Nieuwkoop al geruime tijd haar medewerking verleent aan deze planontwikkeling en uitbreiding horeca-activiteiten, maar dat er gezien de impact zowel vanuit de aanvrager als vanuit Gemeente Nieuwkoop geen actief overleg heeft plaatsgevonden met deze kleine buurtschap dan wel de direct omwonenden.

Reactie

Zoals in de reactie op de andere zienswijze al aangegeven, betreft het hier geen gemeentelijk plan maar een particulier initiatief waarbij de inhoud van het plan grotendeels is afgestemd op de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Overigens bood ook het voorgaande bestemmingsplan uit 2002 (bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat) vergelijkbare mogelijkheden zoals een bouwvlak met een afmeting van ca. 458,5 m². Ook dit bouwvlak kon volledig worden bebouwd en een goot- en nokhoogte waren in dit bestemmingsplan in het geheel niet voorgeschreven.

Wij begrijpen dat de bouwmassa van het onderhavige nieuwbouwplan de inwoners verrast. Mede gelet op het al jaren aanwezige bestaande Plashuis wat van beduidend kleinere afmetingen is.

Eerder gaven wij al aan dat initiatiefnemer er verstandig aan had gedaan om in een eerdere fase draagvlakonderzoek voor zijn plannen te doen en bij de ontwikkeling hiervan zoveel mogelijk

rekening had gehouden met de wensen van de inwoners. Dit laat echter onverlet dat wij als bevoegd gezag een besluit dienen te nemen op de aanvraag zoals deze eind 2016 door initiatiefnemer is ingediend. Een besluit waarbij wij bovendien rekening dienen te houden met de mogelijkheden die ook zonder af te wijken van het bestemmingsplan tot invulling kunnen komen.

Ten aanzien van het bouwvolume hebben wij overwogen of inperking van de afmetingen in de rede ligt. Het bestemmingsplan zegt hierover dat van deze mogelijkheid gebruik gemaakt kan worden:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Uit de overgelegde plangegevens en onderzoeksrapporten blijkt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden en/of woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken. De stedenbouwkundige situatie verbetert door een betere positie van de nieuwbouw ten opzichte van de weg waarbij het voorterrein wordt verbreed, een betere parkeersituatie ontstaat welke voldoet aan de nieuwbouwnormen en de veiligheid op de weg toeneemt omdat bij het uitrijden de zichtlijnen verbeteren. Bovendien zal het slopen van de ernstig in verval geraakte huidige bebouwing en de bestaande verspreid op het terrein staande berguimtes leiden tot esthetische verbetering. De hoogte van het nieuwe gebouw is niet hoger dan de toegestane bouwhoogten van alle in het buurtschap aanwezige woningen. Deze bouwhoogte wordt bovendien slechts op de randen van het overstek behaald. Het overgrote deel van het dakvlak heeft een hoogte van 8,273 m¹.

Nu het hier over een restaurantfunctie gaat en niet over bijvoorbeeld een discotheek of café, zijn wij van mening dat het stellen van nadere eisen aan de afmetingen van het gebouw evenmin bijdraagt aan het waarborgen van de sociale veiligheid. Eerder hebben wij al aangegeven dat op dit vlak de burgemeester gebruik kan maken van zijn bevoegdheid om via een te verplichten horeca-exploitatievergunning nadere eisen kan stellen aan de wijze van exploiteren.

Ook op het gebied van brandveiligheid en rampenbestrijding is er geen noodzaak voor nadere eisen. Het gebouw wordt uitgerust met brandveiligheidsinstallaties, voorziet in afzonderlijke brandcompartimenten die voldoen aan de landelijk geldende technische regels (het Bouwbesluit) en bluswater is volop aanwezig.

J. Omvang in verhouding tot verleende Drank- en horecawetvergunning zienswijze

In de verleende Drank- en horecawetvergunning, worden andere afmetingen genoemd als de oppervlakten welke nu bij het bouwplan aangegeven worden. De consequenties van deze overschrijdingen hebben uiteraard grote gevolgen voor de intensiteit van de horeca-activiteiten. Dit zal overlast geven maar ook onwenselijke parkeerdruk en onveilige verkeerssituaties. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de omvang van het restaurant en het terras.

Reactie

De in 2018 verleende Drank- en horecawet vergunning staat los van deze vergunningaanvraag. Bij een nieuw gebouw hoort een nieuw vergunningstraject op grond van de Drank- en horecawet. Beoordeling van zo'n nog te ontvangen aanvraag ziet voornamelijk op eisen die worden gesteld

aan de leidinggevende(n), hygiëne en inrichtingseisen. Initiatiefnemer is hierop gewezen en mee bekend.

De omvang van de horeca bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Het plan voldoet hieraan. Aspecten van openbare orde en veiligheid en bijvoorbeeld openingstijden kunnen worden betrokken bij een horeca-exploatievergunning op grond van de Algemene plaatselijke verordening. Een vergunningssoort die overigens standaard niet wordt geeist, maar waar de burgemeester wel gebruik van kan maken bij onevenredige overlast.

Voor wat betreft een reactie op de parkeerdruk en toename van de verkeersintensiteit, verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijzen onder D van de verontruste omwonenden.

Ten aanzien van de verwachte overlast verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder E.

K. De omvang en inrit van de parkeerkelder

Zienswijze

De contouren van de parkeerkelder zijn aanzienlijk groter dan de toegestane afmetingen. Aangezien de bovenkant van het kelderdek ook nog eens geprojecteerd staat op 1,11 meter boven de kruin van de weg en voorzien is van balustrades van 1 meter hoog, is er sprake van een bouwwerk dat een ernstige belemmering is voor het uitzicht van belanghebbenden. Dit naast de overlast van alle bijbehorende terras-activiteiten en de inbreuk op privacy aan de voorzijde van hun woningen. Zij maken bezwaar tegen de afmetingen van de parkeergarage (specifiek aan de westzijde) en de hoogte van het parkeerdek annex terras aan de westzijde/voorzijde.

De inrit van de parkeergarage is dusdanig gesitueerd, dat gasten die 's avonds met hun auto de parkeergarage verlaten vanaf een vrij korte afstand in hun woningen schijnen. Door de schuine van de uitrit betreft dit overlast voor de gehele woning. Daarnaast zorgt de geringe afstand van het begin van de hellingbaan tot de openbare weg, voor een gevaarlijke verkeerssituatie. Automobilisten die de parkeergarage verlaten hebben door de stand van hun voertuig, nauwelijks zicht op de openbare weg. Een horizontale zone van 6 meter met vrij uitzicht, zou de verkeersveiligheid ten goede komen. Daarnaast wordt er door de situering van deze parkeergarage-inrit een extra uitrit toegevoegd aan de openbare weg. Belanghebbenden eisen een verkeersveilige uitrit van de parkeergarage en op een dusdanige wijze vormgegeven dat automobilisten die de parkeergarage verlaten geen hinder veroorzaken aan de woonomgeving. Een goed, realistisch alternatief zou zijn om de parkeergarage inrit te projecteren aan de kerkzijde. Er ontstaat dan ook meer duidelijkheid voor bezoekers die op zoek gaan naar een parkeerplaats. Zowel bovengronds als ondergronds parkeren zit dan in elkaars nabijheid en leidt niet tot onnodige verkeersbewegingen op de openbare weg van parkeerplaats-zoekende bezoekers. Tevens ontstaat er minder licht- en geluidsoverlast voor direct omwonenden en wordt er geen onnodige extra ontsluiting gemaakt op de openbare weg.

Reactie

Hoewel sprake kan zijn van inschijnende koplampen bij de woningen Noordse Dorpsweg 5 en 7 bij het oprijden en verlaten van de hellingbaan van de parkeerkelder, gaat het hierbij om een relatief klein aantal auto's. De parkeerkelder heeft een capaciteit van 16 parkeerplaatsen, waarvan 2 stuks bedoeld zijn voor privégebruik. Het risico van inschijnende lichten doet zich hoofdzakelijk voor tijdens de avondperiode als vertrekkende restaurantbezoekers huiswaarts keren en het donker is. Veelal een periode waarin bewoners de raambekleding gesloten hebben.

De effecten van de wijze van ontsluiting van de kelder op de privacy achten wij niet zodanig zwaar wegen dat hierom moet worden afgezien van de huidige opzet. Hierbij hebben we in ogenschouw genomen de kleinst aanwezige afstand tussen hellingbaan en de voorgevel van genoemde woningen van ca. 18 meter, de ligging binnen de bebouwde kom en de aanwezigheid van een bestaand openbaar fietspad op een afstand van ca. 4,5 meter van erker in de voorgevel. Een fietspad wat bovendien vaak wordt gebruikt als wandelpad.

In het feit dat het kelderdek op 1,11 meter boven het vloerpeil en kruim van de weg is gelegen en is voorzien van een randbeveiliging van 1,0 meter hoog, zien wij ook geen aanleiding om het plan aan te laten passen. Het kelderdek en randbeveiliging zijn hoofdzakelijk naast het verlengde van de kopgevel van de woning aan de Noordse Dorpsweg 7 gesitueerd, waardoor het beeld recht voor de woning niet wijzigt. De hoogte van de rand van de hellingbaan die wel voor de woning is gelegen heeft geen randbeveiliging en een aflopende hoogte van 1,11 m naar ca. 25 cm boven de kruin van de weg. Hoewel door deze hoogte het uitzicht wijzigt, kan op basis van het vigerende bestemmingsplan zonder meer al uitzicht belemmerend gebouwd worden. Zo zijn bijvoorbeeld terreinafscheidingen tot 2 meter hoogte achter de voorgevel toegestaan en ook vergunningsvrij op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn ruime mogelijkheden aanwezig om in het betreffende gebied bouwwerken op te richten.

Nu de kelder juist een positieve bijdrage levert aan de parkeergelegenheid en niet leidt tot onevenredige aantasting van het bestaande woon- en leefklimaat maken wij gebruik van deze ons geboden afwijkingsbevoegdheid.

D. Overkapping

Zienswijze

De overkapping aan de zuid-westzijde overschrijdt de maximale bouwhoogte van drie meter aanzienlijk. Voor omwonenden een behoorlijke extra belemmering van vrij uitzicht. Belanghebbenden maken bezwaar tegen de hoogte van deze overkapping.

Reactie

De betreffende overkapping maakt wezenlijk onderdeel uit van het ontwerp en is van esthetische meerwaarde. Daarnaast vergroot de overkapping het woongenot van initiatiefnemer bij het gebruik van het dakterras van de bedrijfswoning.

De positie van de overkapping is zodanig dat deze niet voor de woningen is gelegen zoals ook opgemaakt kan worden uit bijgevoegde projectie.

Het zicht recht voor de woning verandert niet. Bovendien bedraagt de aanvangshoogte (goothoogte) van de overkapping 5,684 m¹ waardoor het zicht uit de woning weliswaar verandert maar niet door de overkapping wordt ontnomen.

