

**Zienswijzennota
wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden'**

Algemeen

Het (ontwerp)wijzigingsplan 'Voorweg 46/49, Noorden' heeft in de periode 28 januari 2021 tot en met 11 maart 2021 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. Voorafgaand aan de tervisielegging, is het (ontwerp)wijzigingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg gedeeld met de vooroverlegpartners.

Het wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden' voorziet in het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen' met bouwblok voor het toevoegen van drie grondgebonden woningen.

Op het (ontwerp)wijzigingsplan hebben Liander, de gemeente Alphen aan den Rijn, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd. Daarnaast is tegen het (ontwerp)wijzigingsplan één zienswijze naar voren gebracht. Deze nota van beantwoording van zienswijzen gaat in op de ontvangen vooroverlegreacties en de ontvangen zienswijze.

Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Liander	Voorweg 47-49, Noorden

Op 29 januari 2021 heeft Liander in het kader van vooroverleg gereageerd op het (ontwerp)wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden'. Hierbij is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het wijzigingsplan.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)wijzigingsplan.

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Gemeente Alphen aan den Rijn	Voorweg 47-49, Noorden

Op 8 februari 2021 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn in het kader van vooroverleg gereageerd op het (ontwerp)wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden'. Hierbij is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het wijzigingsplan.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)wijzigingsplan.

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Veiligheidsregio Hollands Midden	Voorweg 47-49, Noorden

Op 8 februari 2021 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden in het kader van vooroverleg gereageerd op het (ontwerp)wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden'.

Samenvatting inhoud

Aangegeven is dat rekening moet worden gehouden met een overschrijding van de opkomsttijd van de brandweer met vijf minuten. Geadviseerd wordt om de overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit. Wel kan gedacht worden aan het plaatsen van extra rookmelders in diverse ruimten om zo een snelle alarmering bij een beginnende brand (en daarmee de verkleining op de kans op slachtoffers) te realiseren. Voorts kan gedacht worden aan een woningsprinkler om de beginnende brand onder controle te houden tot de komst van de brandweer. Met deze maatregelen worden de aanwezigen/bewoners minder afhankelijk van de inzet van de brandweer.

Reactie op advies

Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden is gedeeld met initiatiefnemer. Gevraagd is om extra aandacht te hebben voor het plaatsen van rookmelders. Het plaatsen van extra rookmelders is echter vrijblijvend, aangezien dit niet afgedwongen kan worden op basis van het bouwbesluit. In het bouwbesluit zijn bouwtechnische eisen geborgd waar woningen minimaal aan dienen te voldoen. Deze eisen kunnen afgedwongen worden, terwijl dat niet het geval is bij aanvullende maatregelen.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)wijzigingsplan.

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Hoogheemraadschap van Rijnland	Voorweg 47-49, Noorden

Op 15 februari 2021 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van vooroverleg gereageerd op het (ontwerp)wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden. Naar aanleiding van deze reactie is op 8 juni 2021 een aanvullende reactie gegeven.

Samenvatting inhoud

Geconstateerd is dat in de loop der jaren meer aan oppervlak is verhard en dat hierbij geen watercompensatie plaatsgevonden heeft.

Het plangebied - de voormalige kantoorlocatie aan de Voorweg 47-49 (eerste cluster) - heeft een omvang van 997m². Hiervan wordt uiteindelijk 75% verhard ten behoeve van bebouwing, parkeerplaatsen, opritten, paden, terrassen, tuinen, schuren, overkappingen en andere aanbouwen. Dat is in totaal ca. 750m². In de toekomst mag het aantal vierkante meters aan verharding met maximaal 10% uitgebreid worden, waarbij het aantal vierkante meters aan verharding dan uitkomt op 825m². Het aantal vierkante meters aan verharding is minder dan in de bestaande situatie.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Voorwegzone Noorden' is aan het perceel achter het plangebied een woonbestemming toegekend waarbinnen twee bouwblokken zijn opgenomen (tweede cluster). Ter plaatse van deze bouwblokken mogen in totaal drie grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Dit is bij recht mogelijk en valt hiermee buiten het bereik van het wijzigingsplan.

Indien het eerste- en tweede cluster bebouwing gezamenlijk gerealiseerd worden, dan komt het aantal vierkante meters boven de 950m² (= uitgangssituatie) uit. Dat betekent dat gecompenseerd moet worden in open water.

Gevraagd is om in een projectvoorstel vast te leggen wie voor het maken van compensatiewater bij de bouw van het eerste- en tweede cluster woningen verantwoordelijk is en in welk stadium het compensatiewater moet zijn gerealiseerd.

Reactie op advies

De ingekomen reactie van 15 februari 2021 heeft aanleiding gegeven om met het Hoogheemraadschap van Rijnland en initiatiefnemer in overleg te treden. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 28 mei 2021. Naar aanleiding hiervan is op 8 juni 2021 een aanvullende reactie gegeven voor het Hoogheemraadschap van Rijnland. De strekking van deze reactie is als volgt:

Er kan ingestemd worden met het wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden' met inbegrip van de reeds aanwezige verharding. Per saldo is binnen het plangebied 'Voorweg 47-49' sprake van een afname aan verharding, hetgeen aanvaardbaar wordt geacht. Vanwege het feit dat geen extra verharding wordt aangebracht en de Voorweg geen waterkering is, valt het plangebied 'Voorweg 47-49' vervolgens onder de zorgplicht. Het aanvragen van een watervergunning is hierdoor niet nodig.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

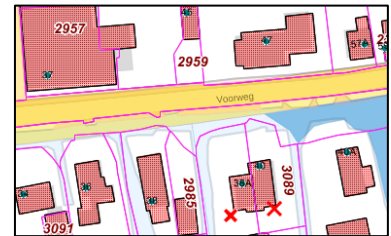
De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg, in samenhang met de aanvullende reactie, leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)wijzigingsplan.

Zienswijzen

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Eigenaar van het perceel Voorweg 38a, Noorden Eigenaren van het perceel Voorweg 40, Noorden	Voorweg 47-49, Noorden

Zienswijze nr. 1

Op 3 maart 2021 is door de eigenaren van het perceel Voorweg 38a en Voorweg 40 te Noorden in de gemeente Nieuwkoop een gezamenlijke zienswijze gegeven op het (ontwerp)wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden'.



Samenvatting inhoud

Aangevoerd wordt dat het zicht op de plas en de achterliggende natuur wordt ontnomen doordat op de indicatieve situatietekening, opgenomen op pagina 13 van de toelichting van het (ontwerp)wijzigingsplan, zwarte vlakken zijn ingetekend waarmee de positionering van bergingen is aangeduid.



Verzocht is om de positionering van de bergingen aan te passen, waarbij wordt opgemerkt dat achter de woningen voldoende ruimte aanwezig is om de bergingen te kunnen realiseren. Een aangepaste positionering moet ervoor zorgen dat een doorzicht vanaf de openbare weg op de achterliggende natuur en waterplas niet weggenomen wordt.

Beantwoording zienswijzen

De woningen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen' waarbij een bouwblok is opgenomen met een bouwmogelijkheid voor 3 woningen. De woningen – hoofdgebouwen – mogen uitsluitend binnen het bouwblok gerealiseerd worden. Per woning mag maximaal 80m² aan vergunbare bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden met een uitloop tot 150m² aan vergunningvrije bebouwing. Krachtens de regels van het bestemmingsplan, het moederplan 'Voorwegzone Noorden', geldt dat bijbehorende bouwwerken binnen het bouwblok en het erfgebied zijn toegestaan. Deze regels zijn overgenomen in het wijzigingsplan 'Voorweg 47-49, Noorden'. Dit maakt dat de voorgestelde positionering van de bergingen, zoals is weergegeven op de indicatieve situatietekening in de toelichting van het wijzigingsplan, overeenstemt met de planregels. Daarnaast is in de huidige situatie geen sprake van een doorzicht. Ook het vastgestelde moederplan voorziet op de locatie Voorweg 47-49 niet in doorzichten. Het creëren van een doorzicht op de achterliggende natuur en waterplas is daarnaast in landschappelijke zin niet van toegevoegde waarde, omdat achter de drie grondgebonden woningen aan de Voorweg een vrijstaande woning en twee geschakelde woningen gerealiseerd worden op basis van de planologische situatie zoals is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Voorwegzone Noorden'.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)wijzigingsplan.

