NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN IKC WOERDENSE VERLAAT

nieuwkoop

1. Inleiding

Het bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat maakt de bouw mogelijk van een nieuw Integraal Kindcentrum (school, kinderopvang, gymzaal) en de vervanging van het bestaande dorpshuis (gebouw Beatrix). Daarnaast maakt het plan de bouw van 14 nieuwe koopwoningen mogelijk op de huidige schoollocatie.

Zienswijzen
Ten aanzien van het plan zijn twee zienswijzen ingediend (waarvan één door een wettelijke overlegpartner). De zienswijzen hebben betrekking op het parkeren in het plan, het (niet) opnemen van inbestemde woningen in het plan en op de mogelijke effecten op de waterhuishouding.

Anonimisering
Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) 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.

Leeswijzer
In deze Nota van zienswijzen wordt een zakelijke (en voor zover dat op natuurlijke personen betrekking heeft: geanonimiseerde) weergave gegeven van de ingediende reacties.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Deze zijn aanleiding om op een aantal punten voor te stellen om de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de linkerkolom van de tabel in dit hoofdstuk worden de registratienummers van de ingekomen reacties weergegeven. Het eerste nummer is hierbij het documentnummer van het ingekomen stuk bij de gemeenteraad, het nummer tussen haakjes is een registratienummer voor intern gebruik.

In hoofdstuk 3 wordt een weergave gegeven van de inhoudelijke reacties die zijn ingediend in het kader van het wettelijk vooroverleg (overlegpartners hierin zijn onder meer de omliggende gemeenten, Hoogheemraadschappen en nutspartijen). Deze reacties zijn geen aanleiding voor wijzigingen aan het plan.

In hoofdstuk 4 zijn de voorstellen voor ambtshalve aanpassingen opgenomen. Het gaat hierbij om voorgestelde wijzigingen die niet rechtstreeks een aanleiding vinden in een zienswijze of vooroverlegreactie. Deze ambtshalve wijzigingen hebben met name betrekking op het op de juiste manier (juridisch) borgen dat het gewenste woningbouwprogramma gerealiseerd wordt (aandeel woningen in prijsklassen ‘goedkope koop’ en ‘betaalbare koop’.).

Conclusie
De ingediende zienswijzen zijn aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Op het gebied van de waterhuishouding wordt de toelichting van het plan gewijzigd, waarbij wordt verwezen naar de uitwerking van het planontwerp. Dit ontwerp maakt geen gebruik van de maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, waardoor geen dempingen noodzakelijk zijn. Er zijn op dit punt geen aanpassingen aan de planregels nodig.

De ingediende zienswijzen op het gebied van parkeren en het opnemen van inbestemde woningen in het plan zijn geen aanleiding voor aanpassingen in de planregels. Met betrekking tot deze zienswijze wordt alleen op het gebied van parkeren een aanpassing van de toelichting voorgesteld.

Om het woningbouwprogramma (en daarmee het aandeel goedkope en betaalbare woningen in het project) te waarborgen wordt een ambtshave aanpassing voorgesteld in de toelichting en de planregels. Hiermee wordt toegelicht en vastgelegd dat minimaal 35% van de te bouwen woningen in de categorieën ‘goedkope koop’ en 'betaalbare koop’ moeten vallen (conform de volkshuisvestelijke doelstellingen van het plan).

2. Zienswijzen

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
302011 (302017) AGV Waternet	Samenvatting inhoud: *Beleidskaders* In de waterparagraaf ontbreken beleidskaders waarvan het waterschap van mening is dat deze in de toelichting moeten worden opgenomen. *Verharding* Het plan voorziet volgens de waterparagraaf in een afname van de verharding met 34,7 m^2. Er ontbreekt echter een duidelijke verhardings-toets. Deze toets is uiteindelijk noodzakelijk bij de aanvraag van de watervergunning. *Demping watergang* Op basis van de toegekende bestemmingen kan het aandeel open water in het plangebied afnemen met 243 m^2. Bij demping van open water in het plangebied, dient dit één op één binnen het plangebied gecompenseerd te worden als open water. Voorts mag er geen verslechtering van de waterhuishouding veroorzaakt worden. In het huidige plan lijkt een deel van de watergang afgeknepen te zijn, waardoor tijdens piekbuien het water niet meer (goed) afgevoerd kan worden. *Secundaire kering* In het plangebied ligt een bouwblok voor de bouw van nieuwe woningen. Dit bouwblok ligt	*Beleidskaders*: De beleidstekst die wordt voorgesteld in bijlage 1 bij de zienswijze wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze bijlage is toe-gevoegd aan het eind van deze zienswijzennota. *Verharding* Er wordt verzocht om een (gedetailleerde) verhardingstoets. Dat is op dit moment helaas nog niet mogelijk, omdat er nog geen definitief ontwerp is voor de buitenruimte. Op dit moment is wel duidelijk dat de footprint van de nieuwe gebouwen kleiner zal zijn dan de footprint van de bestaande bebouwing. Daarnaast zal de verharding van de buitenruimte afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Per saldo wordt dan ook een vermindering van de verharding / bebouwing verwacht dan in de huidige situatie aanwezig is, maar omdat het ontwerp nog niet is afgerond, kan nog geen definitieve en gedetailleerde berekening gemaakt worden. *Demping watergang* De tabel zoals opgenomen in de toelichting wordt aangepast ten aanzien van het onderdeel water (onder kopje watercompensatie). Het is inmiddels duidelijk dat er geen water wordt gedempt voor de realisatie van het nieuwe IKC. De genoemde 451,1 m^2 water in de bestaande situatie blijft 451,1 m^2. De	De zienswijze is aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

	voor een deel binnen de binnenste beschermingszone van de secundaire waterkering. Werkzaamheden in deze zone zijn watervergunningplichtig op grond van de Keur. Verzocht wordt om de zonering op te nemen in een schets van het plangebied. *Ecologische waterkwaliteit* In de waterparagraaf dient een passage opgenomen te worden waaruit blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering van de ecologische waterkwaliteit. *Klimaatadaptatie* In de waterparagraaf mist de klimaatadaptatie. Op basis van de klimaatatlas kan in het plangebied een probleem met hemelwater worden vastgesteld bij een bui van 70 mm in 2 uur. Vanwege de geringe drooglegging zal infiltratie van hemelwater beperkt zijn. AGV dient betrokken te worden bij het treffen van klimaatadaptieve maatregelen. De Keur vraagt om water zo veel mogelijk binnen het gebied te bergen, vast te houden en te infiltreren en daarna pas vertraagd af te voeren. <u>Hoorzitting 1 november 2023</u> Indiener heeft geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om de zienswijze toe te lichten op de hoorzitting.	totalen worden hier op aangepast. Er wordt een passage in de toelichting toegevoegd waarin staat dat ten behoeve van de nieuwbouwontwikkeling geen bestaande watergangen (deels) worden gedempt. *Secundaire kering* Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een schets van het plangebied opgenomen van de nieuwe situatie waar de zonering van de secundaire waterkering (kernzone,beschermingszone) duidelijk is weergegeven ten opzichte van de bebouwing. Daarnaast wordt in de toelichting de volgende tekst toegevoegd: Activiteiten in de kernzone en beschermingszone zijn volgens de Keur 2019 vergunningplichtig. De activiteiten mogen de stabiele ligging van de waterkering niet negatief beïnvloeden. Daarnaast moet een 50 cm profiel van vrije ruimte aangehouden worden ten opzichte van de legger van de waterkering. De initiatiefnemer dient dwarsprofielen aan te leveren van de ligging van de bebouwing ten opzichte van de legger van de waterkering ter beoordeling door AGV. *Ecologische waterkwaliteit* In de toelichting wordt een passage opgenomen onder het kopje Ecologische waterkwaliteit, waarin omschreven wordt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de ecologische waterkwaliteit. De bestaande watergangen worden niet aangetast. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd (deze zijn in de bestaande situatie niet aanwezig). Gezien het feit dat het gebruik van het gebied niet wezenlijk wijzigt en gestreefd wordt naar het realiseren van natuurvriendelijke oevers is de verwachting dat de	

		ecologische waterkwaliteit minimaal gelijk blijft, zo niet verbetert. *Klimaatadaptatie* Er wordt in de toelichting een passage over klimaat-adaptatie opgenomen. Hierbij wordt aangegeven dat de Keur 2019 vraagt dat hemelwater binnen een plangebied zo veel als mogelijk moet worden geborgen, vastgehouden, geïnfiltreerd en dan pas vertraagd afgevoerd. Bij de inrichting van het gebied wordt geprobeerd zo min mogelijk verharding te realiseren. Waar dan verharding komt, zal dit zo mogelijk zijn in de vorm van halfverharding (parkeerplaatsen). Op deze wijze kan het water beter worden vastgehouden en infiltreren. Daarnaast wordt nog onderzocht of het bij het ontwerp van de gebouwen mogelijk is om regenwater (langer) vast te houden en ter plekke toe te passen in plaats van gelijk af te voeren naar de aangrenzende watergangen. Bij de woningen en de school kan dit bijvoorbeeld door het toepassen van regentonnen.	
306976 (306978)	Er wordt aangegeven dat in het plan parkeervoorzieningen zijn opgenomen die (ook) in gebruik zijn voor de 19 bejaarden-woningen aan de Leeuwerikstraat 1-33. Verzocht wordt om de betreffende parkeervakken niet te betrekken in het IKC-project en op het eigen terrein van het IKC voldoende parkeerplaatsen in te richten. Daarnaast wordt verzocht om de woningen Leeuwerikstraat 9, 9A en 9B mee te nemen in het bestemmingsplan en deze overeenkomstig de eerdere vergunning te bestemmen.	Betreffende parkeerplaatsen maken deel uit van de openbare ruimte en zijn niet gereserveerd voor specifieke woningen. Op dit moment worden de parkeerplaatsen (ook) gebruikt voor Gebouw Beatrix en de bestaande school. Er is geen aanleiding om deze parkeerplaatsen aan de openbaarheid te onttrekken. In de nieuwe situatie blijft het aantal bestaande (openbare) parkeerplaatsen minimaal gehandhaafd.	Met betrekking tot het toewijzen van de parkeerplaatsen aan de woningen: geen aanpassingen aan het plan. Met betrekking tot de parkeerbalans c.q. het voorzien in voldoende parkeerruimte voor het project: De zienswijze is aanleiding tot tekstuele aanpassing van de toelichting van het plan. Met betrekking tot het opnemen van de woningen Leeuwerikstraat 9, 9A

	Hoorzitting 1 november 2023 Indiener heeft tijdens de hoorzitting de zienswijze toegelicht. Hierbij is een berekening overlegd waarbij wordt aangegeven / nader wordt onderbouwd waarom er sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen.	De parkeerruimte die nu informeel gebruikt wordt (parkeren op het plein) zal in het bestemmingsplan worden opgenomen en positief bestemd worden. De bestaande functies (school en gebouw Beatrix) worden in dezelfde omvang behouden of worden kleiner, waardoor voor deze functies volstaan kan worden met het behoud (en positief bestemmen) van de parkeerruimte zoals die nu aanwezig en in gebruik is. Voor de nieuwe te bouwen woningen (nieuwe functie in het plangebied) wordt parkeerruimte toegevoegd conform de normen voor dit type nieuwbouwwoningen. Met het behoud van de bestaande parkeerplaatsen, de inbestemming van het nu informele parkeren op het plein en toevoeging van parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen is in het plangebied voldoende parkeerruimte aanwezig. Van een specifieke (exclusieve) toerekening van parkeer-plaatsen aan woningen aan de Leeuwerikstraat kan geen sprake zijn. Het voorgaande zal in de toelichting nog worden verduidelijkt. Mogelijk dat met de nadere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte nog extra parkeerruimte gerealiseerd kan worden. Een dergelijke inrichting wordt echter niet op dat detailniveau vastgelegd in een bestemmingsplan. Het gebruik van de panden Leeuwerikstraat 9, 9A en 9B als woningen is vergund (W-2016-0301) en daarmee planologisch vastgelegd. De gronden	en 9B in het bestemmingsplan-gebied: geen aanpassingen aan het plan.

		bevinden zich niet binnen het plangebied (projectgebied). Met betrekking tot de woningen zijn ook geen planologische ontwikkelingen aan de orde, zodat er geen reden is om deze alsnog in het plangebied (projectgebied) op te nemen. De planologische gebruiksmogelijkheden worden door het niet opnemen van de woningen in dit bestemmingsplan niet aangetast.	

3. Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Indiener	Samenvatting inhoud	Reactie op advies	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
Veiligheids regio Hollands Midden	Het IKC valt in de categorie “gebouwen voor slapende niet-zelfredzame personen” en is daarmee een aandachtsobject. De prognose voor de opkomsttijd bedraagt 11 minuten en is daarmee langer dan de referentiewaarde van 7 minuten. Vanwege deze overschrijding moet er gekeken worden naar aanvullende voorzieningen en activiteiten, zoals het positioneren van slapende kinderen (0-4 jaar) op de begane grond met een directe vluchtroute naar buiten. Verder wordt aandacht gevraagd voor de BHV-organisatie en training van het ontruimingsplan. De aspecten externe veiligheid en bereikbaarheid en bluswatervoorziening geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De exacte invulling van het gebruik van het gebouw is geen aspect dat wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Wel zal hier aandacht aan besteed worden bij de behandeling van de omgevingsvergunning(en) voor het gebouw.	Geen aanpassingen aan het plan.
Provincie Zuid-Holland	Voor het plan is een e-formulier ingediend. De uitkomst van het formulier is dat het plan niet ter beoordeling ingezonden hoeft te worden.	Plan hoeft niet ingezonden te worden.	Geen aanpassingen aan het plan.
AGV Waternet	Het Hoogheemraadschap van Amstel Gooi en Vecht (uitvoeringsorganisatie: Waternet) heeft er voor gekozen om de reactie in te dienen in de vorm van een zienswijze.	De zienswijze is inhoudelijk behandeld in hoofdstuk 2 van deze Nota van Zienswijzen.	Zie hoofdstuk 2 van deze Nota van Zienswijzen.

De overige partijen aan wie het plan is toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg hebben niet (inhoudelijk) op het plan gereageerd.

4. Ambtshalve wijzigingen

#	Aanleiding	Pagina of document	Ambtshalve wijziging
Toelichting	Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt alleen het aantal te realiseren woningen en de verschillende beoogde woningtypen, maar niet duidelijk de verdeling van de verschillende woningtypen / prijsklasse. Omdat een concrete verdeling beoogd is, dient deze (ook voor toekomstige ontwikkelaars) in het plan zelf vastgelegd te worden.	11 (toelichting), paragraaf 2.2 en 22/23 (toelichting), paragraaf 3.4.2 en 3.4.3	Tekstuele aanpassing: het te realiseren programma (minimaal 35% goedkope koopwoningen in de prijsklasse tot € 355.000) wordt opgenomen in de toelichting. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van het plan dat minimaal 35% van de woningen valt in de categorie goedkope koop en betaalbare koop. De tekst in 3.4.3 (planspecifiek) wordt aangepast zodat de doelgroepenverordening van toepassing is om de volkshuisvestingsdoelstellingen te waarborgen.
Planregels	De toepasselijkheid van de doelgroepenverordening (en daarmee de borging van het woningbouwprogramma met het aandeel goedkope en betaalbare koop) is op dit moment niet geborgd in de planregels. Het is noodzakelijk om dit alsnog in de planregels op te nemen en niet uitsluitend door middel van een (private) overeenkomst vast te leggen.	Artikel 1 en artikel 7.1	Opnemen toepasselijkheid doelgroepenverordening, waarbij ten minste 35% van de te realiseren woningen wordt gerealiseerd in de prijsklassen ‘goedkope koop’ en ‘betaalbare koop’. De begrippen ‘goedkope koop’ en ‘betaalbare koop’ worden toegevoegd aan de begripsbepalingen (artikel 1).

Noot bij prijsklasse woningen: de genoemde prijzen zijn afkomstig uit de prijsklassen zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Bijlage (afkomstig uit zienswijze AGV Waternet, tekst op te nemen in plantoelichting)

Bijlage 1

Waterparagraaf

Beleid

Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Bestuursakkoord Water
Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:
- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie
Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het versnelt en intensiveert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het is plan is landelijk gepresenteerd op Prinsjesdag 2017. Het DPRA legt de gemeenten direct op om in 2020 over vastgesteld beleid per gemeente te beschikken over de 4 thema's. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten "klimaatrobuust" te zijn, d.w.z. alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd.
Het Deltaplan is het leidende plan voor gemeenten voor het opstellen en uitvoeren van klimaatadaptieve inrichting. De voornemens van dit plan worden in nauwe afstemming met waterschappen en andere overheden en met particuliere partijen en inwoners, door de gemeenten ten uitvoer gebracht. In Amstelveen gebeurt dat met een Plan van Aanpak klimaatadaptatie 2019-2020.

Waterbeheerplan AGV 2022-2027
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km2, grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2022-2027 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten
- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Watergebiedsplan Westelijke Venen
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westelijke Venengebied.
Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:
- een peilbesluit voor de polders in het Westelijke Venengebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2019 – Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Projectgebied valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:
- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

nieuwkoop

nieuwkoop.nl

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