REACTIENOTA BESTEMMINGSPLAN
‘Meije 86, Nieuwkoop’

nieuwkoop

1. Inleiding

Inhoud bestemmingsplan
Het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ voorziet in herontwikkeling van de (agrarische) bedrijfslocatie Meije 86 te Nieuwkoop op basis van verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie Meije 86 is reeds een (agrarisch) melkveebedrijf beëindigd. De voormalige boerderij met agrarische opstallen is in bezit gekomen van particuliere eigenaren die een herontwikkeling voorstaan. Binnen de begrenzing van het voormalige agrarisch bouwvlak zullen, na sanering van de bedrijfsbebouwing en verharding, drie woningen gerealiseerd worden. De bestaande (agrarische) bedrijfswoning blijft behouden en zal worden omgezet in een reguliere woning. Tevens zal de kapberg in de nieuwe situatie behouden blijven als gemeenschappelijke ruimte en zal de insteekhaven bij het erf de bestemming ‘Water’ krijgen.

Vooroverlegreacties
Op het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ zijn vooroverlegreacties ontvangen van de volgende instanties: *gemeente Alphen aan den Rijn, Waternet namens waterschap Amstel, Gooi en Vecht, Hoogheemraadschap van Rijnland, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Liander, Oasen en de Veiligheidsregio Hollands-Midden*. Ook de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is in de gelegenheid gesteld om te reageren in het kader van het wettelijk vooroverleg. Gedurende de reactietermijn is door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk niet gereageerd. Naderhand is alsnog contact opgenomen met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk waarbij is gevraagd of het onthouden van een reactie op het bestemmingsplan instemming impliceert. Op 21 februari 2023 is door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk per e-mail aangegeven dat er geen bezwaren bestaan tegen het bestemmingsplan. Wel is ‘stikstof’ als aandachtspunt benoemd.

De ingekomen overlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aanleiding tot een tekstuele aanpassing van de waterparagraaf als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Er zal verwezen worden naar de actuele versie van de Keur. Ook zal verwezen worden naar waterbeheerprogramma 6.

Zienswijzen
In de periode van ter visie legging zijn zes zienswijzen ontvangen. De ingekomen zienswijze van de provincie Zuid-Holland geeft aanleiding om het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Aangezien het beeldkwaliteitsplan uit zichzelf niet juridisch toetsbaar is, worden (ambtshalve) aanpassingen aan de toelichting, de planregels en de verbeelding voorgesteld. Een overzicht van de voorgestelde (ambtshalve) aanpassingen is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

Ambtshalve aanpassing ten opzichte van het ontwerp
Naast de (ambtshalve) aanpassingen aan de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ontvangen zienswijze, wordt voorgesteld om een tekstuele aanpassing te doen in de toelichting naar aanleiding van de nameting die initiatiefnemers na de ter visie legging van het bestemmingsplan hebben gedaan. De uitkomst is dat 2.413m² aan bebouwing, 1.130m² aan sleufsilo's en 3.704m² aan verharding wordt gesaneerd. De aantallen wijken af van het bestemmingsplan zoals in ontwerp ter visie is gelegd. Hierbij werd uitgegaan van het saneren van 2.116,61m² aan opstallen, exclusief 859m³ aan mestopslag en verharding. Omdat een grote hoeveelheid aan bebouwing wordt gesloopt is de ruimtelijke kwaliteitswinst groter dan waar oorspronkelijk van uit werd gegaan.

Anonimisering
Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens 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. Daarnaast wordt alleen benoemd over welk perceel/onderwerp en/of thema de zienswijze gaat.

Conclusie
Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Meije 86, Nieuwkoop' **gewijzigd** vast te stellen.

1. Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
Gemeente Alphen aan den Rijn (24 november 2022, reactie op ontwerp)	Het bestemmingsplan 'Meije 86, Nieuwkoop' geeft geen aanleiding voor het indienen van een inhoudelijke reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg.	Voor kennisgeving aannemen	Geen aanpassingen
Waternet namens hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht (6 december 2022, reactie op ontwerp)	Het plangebied maakt geen deel uit van het beheergebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.	Voor kennisgeving aannemen	Geen aanpassingen

Hoogheemraadschap van Rijnland (4 augustus 2022, reactie op voorontwerp, 15 december 2022, reactie op ontwerp)	Waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Er is geen watervergunning nodig. Wel is in de toelichting verwezen naar een verouderde versie van de Keur. Getoetst moet worden aan de Keur 2020. Daarnaast moet het nummer van het waterbeheerprogramma nummer 6 zijn.	De opmerkingen ten aanzien van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan worden overgenomen. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de uitkomst van de toetsing.	Tekstuele aanpassing van de waterparagraaf van de toelichting. Verwezen wordt naar de actuele versie van de Keur en naar het waterbeheerprogramma nummer 6. De aanpassing heeft geen invloed op de inhoud van het plan.
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (25 juli 2022, reactie voorontwerp, 2 december 2022, reactie op ontwerp)	Het plangebied maakt geen deel uit van het beheergebied van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Wel is aangegeven dat de ontsluiting van het plangebied, die buiten het plangebied valt, deel uit maakt van een beschermingszone van hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.	De bestaande ontsluiting, die buiten het plangebied ligt, blijft gehandhaafd. In planologische zin wijzigt er niets, waardoor dit plan geen invloed heeft op de aanwezige beschermingszone.	Geen aanpassingen
Liander (25 juli 2022, reactie op voorontwerp)	Het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ geeft geen aanleiding voor het indienen van een inhoudelijke reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg.	Voor kennisgeving aannemen	Geen aanpassingen
Oasen (28 december 2022, reactie op ontwerp)	Het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ geeft geen aanleiding voor het indienen van een inhoudelijke reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg.	Voor kennisgeving aannemen	Geen aanpassingen
Veiligheidsregio Hollands-Midden (28	Aangegeven is dat de opkomsttijd van de brandweer naar het project met circa vier	Er is geen wettelijke basis om af te dwingen dat meer brandveiligheidsvoorzieningen bij de	Geen aanpassingen

juli 2022, reactie op voorontwerp)	minuten wordt overschreden. Geadviseerd wordt aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen bij de bouw mee te laten nemen. Hierbij kan gedacht worden aan extra rookmelders in diverse verblijfsruimten. Dit ten behoeve van een snelle alarmering bij een beginnende brand en daarmee krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet. Ook kan gedacht worden aan een woningsprinkler. Een beoordeling van de maatregelen en het restrisico is ter nadere uitwerking voor de bouwaanvraag. Ook dient rekening gehouden te worden met een verder ontwikkelende brand bij aankomst van de brandweer aangezien de opkomsttijd wordt overschreden. Verder is aangegeven dat bij de inrichting van het perceel rekening gehouden dient te worden met de bereikbaarheid van de individuele objecten. Geadviseerd wordt om te voorzien in een opstelplaats tot een maximale afstand van 40 meter gemeten van de (brandweer)ingang, zodat voldaan wordt aan artikel 6:37 jo. 6:38 van het Bouwbesluit en daarmee een snelle inzet voor het beperken van schade en eventueel het redden van personen mogelijk wordt gemaakt. Verzocht wordt om op tekening weer te geven hoe en op welke wijze het terrein door een brandweervoertuig benaderd kan worden.	bouw getroffen worden dan wettelijk noodzakelijk is. Voldaan moet worden aan de (minimale) eisen die zijn opgenomen in het bouwbesluit. Wel houdt dit in dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de eisen zoals vastgelegd in artikel 6:37 van het Bouwbesluit, inhoudende het aanwezig zijn van een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten. Dit is echter niet relevant voor de planologische procedure.	

2. Ingekomen zienswijzen (voor zover ruimtelijk relevant)

Indiener 213989	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Opgemerkt wordt dat de uitkomsten van het ambtelijk vooroverleg met initiatiefnemers en hun ruimtelijk adviseurs in voldoende mate zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. In de toelichting en in de planregels is echter niet geborgd dat de uitvoering van het bestemmingsplan ook volgens het voornoemde beeldkwaliteitsplan plaats dient te vinden. De doorvertaling hiervan wordt gemist in het bestemmingsplan. Deze doorvertaling wordt noodzakelijk geacht om te voorkomen dat alsnog ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die in strijd zijn met het beeldkwaliteitsplan en daarmee in strijd zijn met het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader als basis voor dat beeldkwaliteitsplan. Dit betreft in het bijzonder de *beschermingscategorie 1-status* van en daarbij behorende richtpunten voor het Kroonjuweel De Meije. Verzocht wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan de ruimtelijke doorwerking van het beeldkwaliteitsplan alsnog in het bestemmingsplan te borgen.	Het is voor de gemeente niet bezwaarlijk om de ruimtelijke doorwerking van het beeldkwaliteitsplan alsnog in het bestemmingsplan te borgen. De voorgestelde aanpassing doet in ruimtelijke zin niets af aan het uitgangspunt van het plan. Ook initiatiefnemers kunnen zich vinden in de voorgestelde aanpassing van het plan.	Leidt tot (ambtshalve) aanpassingen aan de toelichting, de planregels en de verbeelding, zodat elementen uit het beeldkwaliteitsplan juridisch toetsbaar gemaakt worden.

Indiener 214041	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Er is verwondering uitgesproken over het feit dat in het kader van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ planologische medewerking wordt verleend aan het toekennen van vier bouwkavels.	De stellingname dat vier bouwkavels worden toegekend is niet juist. Sprake is van omzetting van de aanwezige (agrarische) bedrijfswoning in een reguliere woning en het bieden van de planologische mogelijkheid voor het toevoegen van drie extra woningen in plaats van vier. Verder is sprake van het toevoegen van woningen op basis van ruimtelijk**e** kwaliteitswinst in plaats van ‘Ruimte voor Ruimte’. De voorgestelde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het saneren van bebouwing en verharding. Hierbij gaat het om het saneren van 2.413m² aan bedrijfsbebouwing, 1.130m² aan sleufsilo’s en 3.704m² aan overige verharding (bestaande uit een combinatie van beton- en stelconplaten). Verder wordt in de voorgestelde situatie de hoeveelheid aan verharding verkleind ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee wordt bijdragen aan verbetering van de landschappelijke kwaliteit, waarbij tevens verrommeling wordt tegengegaan. Daarnaast wordt de planologische mogelijkheid om op de locatie Meije 86 een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen weggenomen. De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt door de provincie bevestigd.	Geen aanpassingen

2	Gesteld wordt dat in het Natura2000-gebied meer drukte wordt geoorloofd, aangezien veel bebouwing gesloopt en herbouwd moet worden. Dit leidt tot de nodige uitstoot van stikstof, terwijl dit door de overheid niet wenselijk wordt geacht in het Natura2000-gebied.	Door middel van een Aerius-berekening zal bij de aanvraag om een (omgevings)vergunning voor realisatie aangetoond moeten worden dat stikstofdepositie zowel tijdens de aanleg- als gebruiksfase geen significante effecten heeft op de omgeving. worden	Geen aanpassingen

3	Gevraagd wordt op basis van welke argumenten medewerking wordt verleend aan het initiatief.	De voorgestane herontwikkeling is een direct gevolg van het beëindigd zijn van het agrarisch (melkvee)bedrijf ter plaatse. Het beëindigd zijn van dit agrarisch (melkvee)bedrijf draagt bij aan de maatschappelijke opgave om de uitstoot van stikstof terug te dringen. Het voorliggende initiatief tot herontwikkeling voorziet in een passende invulling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie. De voorgestelde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het saneren van bebouwing en verharding. Hierbij gaat het om het saneren van 2.413m² aan bedrijfsbebouwing, 1.130m² aan sleufsilo's en 3.704m² aan overige verharding (bestaande uit een combinatie van beton- en stelconplaten). Verder wordt in de voorgestelde situatie de hoeveelheid aan verharding verkleind ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee wordt bijdragen aan verbetering van de landschappelijke kwaliteit, waarbij tevens verrommeling wordt tegengegaan.	Geen aanpassingen

		Daarnaast wordt de planologische mogelijkheid om op de locatie Meije 86 een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen weggenomen. De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt door de provincie bevestigd.	

Indiener 215614	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Aangegeven is dat het toevoegen van drie extra woningen bovenop de bestaande woning leidt tot aantasting van de karakteristieke omgeving.	Het toevoegen van drie woningen leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De hoeveelheid bebouwing neemt af, waardoor de openheid van het karakteristieke landschap toeneemt. Verder ligt aan de herontwikkeling een beeldkwaliteitsplan ten grondslag. Dit beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de provincie. Op verzoek van de provincie zal dit beeldkwaliteitsplan doorwerking krijgen in het bestemmingsplan, zodat uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan juridisch afgedwongen kunnen worden. De nieuwe bebouwing wordt gesitueerd binnen de contouren van het agrarisch bouwvlak. Met de verkaveling wordt uitgegaan van de positionering van bestaande bebouwing. Verder blijft de aanwezige kapberg als karakteristiek agrarisch element in de nieuwe situatie behouden.	Geen aanpassingen

Indiener 219364, 219373	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Gesteld wordt dat bestemmingsplan ‘Meije 86’, Nieuwkoop’ niet op een correcte wijze is gepubliceerd en ter kennis is gebracht van belanghebbenden. Gesteld is dat slechts aan één adres in de Meije een kennisgeving van de ter visie legging is verzonden. Daarnaast is gesteld dat de bekendmaking gebrekkig is geweest, waarbij een discrepantie bestaat tussen de vermelding van de datum van ter visie legging in de brief en de vermelding van deze datum op Overheid.nl. Gesteld is dat indiener onvoldoende gelegenheid heeft gehad om genoemde gebreken in de publicatie verder te onderzoeken. Indiener behoudt zich het recht voor de gronden voor het constateren van gebreken in de publicatie op een latere datum nader aan te vullen.	Op 22 november 2022 zijn 8 direct-omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld van de ter visie legging van het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan per 24 november 2022 in ontwerp ter visie gelegd zou worden. Op woensdag 23 november 2022 is de ter visie legging van het bestemmingsplan ‘Meije 86’, Nieuwkoop’ op officiële wijze bekendgemaakt door middel van een aankondiging in het elektronisch Gemeenteblad, zodat ook derden die niet zijn aangemerkt als direct-omwonenden en dus niet proactief zijn aangeschreven op de hoogte gesteld zijn over het voorgenomen initiatief. In deze kennisgeving is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan per donderdag 24 november 2022 voor een periode van 6 weken ter visie gelegd zou worden. De publicatie heeft op een wettelijk juiste en consistente wijze plaatsgevonden. In verband met de rechtszekerheid, ook richting initiatiefnemer, worden enkel de reacties die zijn ingekomen gedurende de vastgestelde zienswijzeperiode meegenomen. Het behandelen van nagekomen dan wel aanvullende reacties is niet mogelijk.	Geen aanpassingen

2	Gesteld is dat het plan en/of haar gevolgen in strijd zijn met het beleid van de Rijksoverheid voor wat betreft stikstofreductie en uitkoop van piekbelasters. De vrijkomende stikstofrechten dienen toe te komen aan de Rijksoverheid en dienen niet toe te komen en niet (mede) gebruikt te worden voor andere doeleinden, zoals het realiseren van villa's en ten behoeve van aangrenzende en/of nabijgelegen terreinen van de provincie Zuid-Holland.	Het agrarisch bedrijf op de locatie Meije 86 is reeds beëindigd. Stikstofemissie op deze locatie is er niet meer, aangezien het melkveebedrijf reeds is gestaakt. Met het voorliggende initiatief wordt de bestemming van het agrarisch bouwvlak omgezet in de bestemming 'Wonen'. Het agrarisch bouwvlak wordt op een passende wijze herontwikkeld, waarbij tevens voorkomen wordt dat in de toekomst een nieuw agrarisch bedrijf zich kan vestigen.	Geen aanpassingen

3	Gesteld is dat het plan op onderdelen strijdig is met het provinciale beleid ten aanzien van het Kroonjuweel De Meije. De provincie Zuid-Holland heeft De Meije aangemerkt als één van haar Kroonjuwelen en geeft in haar regelgeving en publicaties te kennen dat het bestaande karakter van De Meije behouden dient te blijven: authentieke boerderijen, landarbeiderswoningen en veel doorkijk. Niet bijbouwen, anders dan ter noodzakelijke vervanging en zo spaarzaam mogelijk. Het plan is een uiting van willekeur in relatie tot eerdere (negatieve) besluiten van de provincie en de gemeente Nieuwkoop in vergelijkbare gevallen waarbij zowel de	De provincie Zuid-Holland is in het voortraject betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling en heeft met het initiatief ingestemd. De ontwikkeling zal gerealiseerd worden conform het met de provincie afgestemde beeldkwaliteitsplan. Het voornoemde ruimtelijke kwaliteitsplan is in lijn met het ruimtelijk beoordelingskader in relatie tot de beschermingscategorie 1-status van en daarbij behorende richtpunten voor het Kroonjuweel De Meije. Een doorwerking van het beeldkwaliteitsplan zal op verzoek van de provincie geborgd worden in het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen

	provincie als de gemeente al dan niet betrokken waren.		

4	Gesteld is dat qua maatvoering niet wordt aangesloten bij het bestemmingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor de Meije. Gesteld wordt dat dit afbreuk doet aan het historische- en landschappelijke karakter van de Meije. Verder wordt gesteld dat hierdoor rechtsongelijkheid ontstaat tussen bewoners van de Meije tussen het Bodegraafse gedeelte en het Nieuwkoopse gedeelte.	Het gebied De Meije valt onder drie gemeenten en daarmee onder verschillende bestemmingsplannen waarin o.a. maatvoering verschillend is geregeld. De percelen aan Nieuwkoopse zijde vallen onder het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’, waarbij wordt aangesloten bij de standaarden die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het gehele landelijke gebied in de gemeente Nieuwkoop gelden in beginsel dezelfde regels. Elke gemeente voert haar eigen beleid op eigen grondgebied en het beleid zal daardoor ook per gemeente verschillend zijn. Inwoners van één dezelfde gemeente hebben dezelfde rechten. Er kan geen vergelijking worden gemaakt met inwoners uit een andere gemeente. Van rechtsongelijkheid is geen sprake.	Geen aanpassingen

5	Gesteld is dat onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de voorgenomen natuurontwikkeling van de Meijegraslanden. De sloop van de bedrijfsopstallen en het realiseren en gebruiken van de woningen zullen ernstige negatieve gevolgen hebben voor de door de provincie geplande natuurontwikkeling. De	Voordat het college heeft ingestemd met het vrijgeven van het bestemmingsplan in ontwerp heeft een beoordeling van omgevingsaspecten plaatsgevonden. Geoordeeld is dat deze omgevingsaspecten de uitvoering van het initiatief niet in de weg staan. Wel zullen voorafgaand aan daadwerkelijke realisatie bij de vergunningaanvraag Aerius-berekeningen	Geen aanpassingen

	komst van de roerdomp in de beide zeer nabijgelegen roerdompbiotopen wordt ernstig belemmerd, dan wel onmogelijk gemaakt. Daarmee en daarnaast is het plan mede in strijd met de vigerende regelgeving van Natura 2000 en de Europese regelgeving.	overlegd moeten worden waaruit duidelijk moet worden dat het onderdeel stikstof geen belemmering vormt.	

Indiener 221112	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Gesteld is dat de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Meije 86 leidt tot een vermindering van vrij uitzicht, afnemend agrarisch gebruik, aantasting van het karakter van de omgeving en meer inkijk in huis en tuin door de overburen.	Gesteld kan worden dat het uitzicht juist wordt verbeterd doordat de hoeveelheid bebouwing wordt verminderd. Tevens kan in de bestaande situatie in principe het volledige bouwvlak bebouwd mag worden indien dit noodzakelijk is voor agrarische bedrijfsvoering. Dat sprake is van afnemend agrarisch gebruik is juist. Het agrarisch melkveebedrijf op de locatie Meije 86 is reeds gestaakt. Door de bestemming van het agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ wordt tevens voorkomen dat nieuwe agrarische bedrijvigheid zich zal vestigen op de locatie Meije 86. Dit is zeer gewenst, zodat hiermee een bijdrage geleverd wordt aan de maatschappelijke opgave om de uitstoot van stikstof terug te dringen. Van aantasting van de karakteristiek van de omgeving is geen sprake. Het initiatief zal worden	Geen aanpassingen

		uitgevoerd conform een gedegen beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan krijgt op verzoek van de provincie doorwerking in het bestemmingsplan. Het voornoemde beeldkwaliteitsplan is in lijn met het ruimtelijk beoordelingskader in relatie tot de beschermingscategorie 1-status van en daarbij behorende richtpunten voor het Kroonjuweel De Meije. In algemene zin zal rekening gehouden moeten worden met het burenrecht, zodat geen sprake kan zijn van onrechtmatige hinder.	

2	Er is verbazing uitgesproken dat planologische medewerking wordt verleend aan het realiseren van vier woningen na sloop van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing. Vernomen is dat de bestaande woning wordt uitgebreid met een bijgebouw en dat de oorspronkelijke kapberg blijft staan. Het vermoeden bestaat dat minder dan 2.000m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waardoor niet uitlegbaar is dat er 3 woningen en een bijgebouw teruggebouwd kunnen worden. Indiener wil dat het aantal woningen wordt teruggebracht naar één woning per 1.000m² aan gesloopte bedrijfsbebouwing.	Dat planologische medewerking verleend wordt aan het toevoegen van vier woningen is niet juist. Naast een omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning in een reguliere woning worden na sanering van de aanwezige bedrijfsbebouwing drie woningen toegevoegd. De herontwikkeling van de locatie Meije 86 is ingegeven vanuit een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het saneren van bebouwing en verharding. Hierbij gaat het om het saneren van 2.413m² aan bedrijfsbebouwing, 1.130m² aan sleufsilo's en 3.704m² aan overige verharding (bestaande uit een combinatie van beton- en stelconplaten). Verder wordt in de voorgestelde situatie de hoeveelheid aan verharding verkleind	Geen aanpassingen

		ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee wordt bijdragen aan verbetering van de landschappelijke kwaliteit, waarbij tevens verrommeling wordt tegengegaan. Daarnaast wordt de planologische mogelijkheid om op de locatie Meije 86 een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen weggenomen. De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt door de provincie bevestigd. Op basis van de gegeven motivatie is het aantal van 3 woningen gerechtvaardigd.	

3	Aangegeven is dat in de toelichting van het bestemmingsplan onderdelen als indicatief zijn aangegeven. Niet duidelijk is wanneer de plaatsing het formaat van de objecten definitief worden bepaald en op welke momenten gelegenheid geboden wordt om hierop te reageren.	Het beeldkwaliteitsplan schrijft, op basis van een doorvertaling van uitgangspunten in het bestemmingsplan, voor hoe bepaalde onderdelen van het initiatief gerealiseerd moeten worden. De uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan vormen daarmee een toetsingskader bij beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ook duidelijk wat de exacte maatvoering en situering is van bouwwerken en of dit conform bestemmingsplan is. In het kader van het proces van vergunningverlening bestaan de mogelijkheden van bezwaar, beroep en hoger beroep. Hiermee wordt gelegenheid geboden om op de vergunningaanvraag te reageren.	Geen aanpassingen

4	Aangegeven is dat de hellingbaan tegenover de woning van indiener is ingetekend. Gesteld is dat deze hellingbaan overlast zal genereren als gevolg van kerende- en geparkeerde auto's en bootaanhangers. Indiener wil de hellingbaan niet voor zijn oprit en woning.	De hellingbaan betreft de bestaande insteekhaven. Deze zal planologisch vastgelegd worden door middel van het toekennen van de bestemming 'Water'. De stellingname dat de hellingbaan overlast zal genereren is niet nader onderbouwd. Wel zal daar rekening gehouden moeten worden met het burenrecht, zoals dat is verankerd in het civiele recht. Dat betekent dat geen sprake mag zijn van het toebrengen van onrechtmatige hinder.	Geen aanpassingen

5	Niet duidelijk is met welk doel de bestaande kapberg op het perceel blijft staan en wat er allemaal kan en mag gebeuren in dit bouwwerk.	De kapberg dient als gemeenschappelijke ruimte en is een essentieel onderdeel van het beeldkwaliteitsplan waarmee de provincie ingestemd heeft. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van het agrarische karakter.	

6	Aandacht is gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit. Gesteld is dat de ruimtelijke kwaliteit niet per saldo gelijk blijft. Er is geen sprake van lintbebouwing, maar van het realiseren van een woonerf. Verder is onduidelijk welke hoogte de dakgoten en nokken van de woningen zullen hebben. De verwachting bestaat dat de woningen de nok- en dakhoogte van de bestaande woningen zullen overschrijden. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit doen afnemen.	De ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren. Met het herontwikkelen van de locatie Meije 86 wordt het opnieuw vestigen van een agrarisch bedrijf ter plaatse van het agrarisch bouwvlak voorkomen, aangezien de planologische mogelijkheid voor agrarische bedrijvigheid wordt weggenomen. Verder wordt een grote hoeveelheid aan voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd, inclusief een grote hoeveelheid aan verharding. Het passend herontwikkelen van de locatie Meije 86 zorgt ervoor dat verrommeling wordt voorkomen.	

		Voor wat betreft de maximaal toegestane nok- en dakhoogte wordt aangesloten bij de hoogtematen zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’. Dit is het bestemmingsplan dat van toepassing is op de Nieuwkoopse zijde van de Meije. Dat de hoogtematen afwijken is te verklaren doordat op een groot deel van de bebouwing in de Meije, gelegen aan de Bodegraafse zijde, andere regelgeving geldt voor wat betreft de maatvoering.	

Indiener 224703	**Samenvatting inhoud**	**Beantwoording**	**Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan**
1	Aangegeven is dat het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ de opmaat is naar een bestemmingswijziging van de agrarische gronden die in het verleden tot de bedrijfslocatie Meije 86 behoorden. Hiermee wordt de belofte geschonden die de gemeente Nieuwkoop heeft gedaan aan de inwoners van de Meije dat de overige percelen in de Meijegraslanden geen bestemming ‘Natuur’ zouden krijgen. Het gebiedsakkoord uit 2013 wordt geschonden. Dit akkoord is in 2015 ondertekend door de gemeente en provincie.	Het bestemmingsplan Meije 86 ziet enkel toe op een omzetting van de bestemming van de (agrarische) bedrijfslocatie Meije 86. De omliggende agrarische gronden behouden de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Er zijn al in 2013 gebiedsafspraken over de Meijegraslanden gemaakt met als uitgangspunt dat binnen dit deelgebied zoveel mogelijk ruimte blijft voor agrarisch (mede)gebruik/-beheer. Waar en hoe welke natuurdoelen binnen een Natura2000-gebied worden gehaald, is waar in feite al jaren over gesproken wordt in een doorlopend gebiedsproces.	Geen aanpassingen

	Aangegeven is dat op geen enkele manier de garantie bestaat dat indiener niet benadeeld wordt als in de toekomst de bestemming wijzigt van ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Natuur’. Gesteld wordt dat dit effecten heeft op de beperking van de bedrijfsvoering van indiener. De te vormen natuur kan zich ontwikkelen tot stikstofgevoelige natuur, waardoor indiener verwacht geconfronteerd te worden met een noodgedwongen vertrek dan wel hoge kosten om de bedrijfsvoering draaiende te houden. Dit laatste gaat ten koste van de winstgevendheid van de bedrijfsvoering. Gesteld is dat met de omzetting van de bestemming van de gronden naar de bestemming ‘Natuur’ de doelen zoals geformuleerd in de gebiedsgerichte aanpak niet dichterbij zullen brengen. Aangegeven is dat er in de gemeente Bodengraven al reeds sprake is van het omzetten van landbouwgronden naar ‘Natuur’ in het kader van de realisatie van NNN-gebied. De gronden in de Meijegraslanden, die in het bezit zijn van Natuurmonumenten, zorgen ervoor dat de hoeveelheid de te beheren gronden met de bestemming ‘Natuur’ te veel wordt voor agrarisch ondernemers die overblijven in de Meije. Agrarisch ondernemers die over zullen blijven worden	Bij aanpassing van een bestemming wordt altijd onderzoek worden gedaan naar milieuaspecten, onder meer bedrijvigheid en milieuzonering. Hierdoor wordt zoveel als mogelijk voorkomen dat in de praktijk een overlastsituatie zal ontstaan.	

	voor onmogelijke opgaven gesteld. Gesteld wordt dat de overlast die ervaren wordt het draagvlak in de buurt doet afnemen/zal ondermijnen.		

2	Gevraagd is naar de ruimtelijke toets naar bijkomende effecten als gevolg van de partiële herziening van de bestemming van de locatie Meije 86. Verzocht is om inzage. Indien dit niet mogelijk is, verzoekt u om uw zorgen mee te nemen en van een passend antwoord te voorzien of de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan zo aangepast kan worden dat de effecten voor het bedrijf van indiener niet meer plaats zullen vinden. Gevraagd is om rekening te houden met omliggende bedrijven, ook al liggen deze niet in de gemeente Nieuwkoop.	Bij de beoordeling van het bestemmingsplan is niet enkel gekeken naar ruimtelijke aspecten. Ook is nader onderzoek gedaan naar milieuaspecten. De milieuaspecten zijn beoordeeld en de uitwerking daarvan in het bestemmingsplan is akkoord bevonden. De beoordeling van de milieuaspecten kunt u inzien. Deze zal bij de beantwoording van uw zienswijze worden meegestuurd. Geconcludeerd is dat omliggende functies niet belemmerd worden door een bestemmingswijziging op de locatie Meije 86.	Geen aanpassingen

3	Aangegeven is dat er grote verschillen bestaan in de planologische mogelijkheden die worden geboden op de locatie Meije 86 en de aanwezige planologische mogelijkheden van percelen die gelegen zijn aan de overkant van de openbare weg in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Gesteld is dat het niet wenselijk is dat inwoners van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk meer worden beperkt	Dat er verschillen zijn in planologische mogelijkheden heeft ermee te maken dat de percelen in de Meije vallen onder verschillende bestemmingsplannen binnen drie gemeenten, respectievelijk Bodegraven-Reeuwijk, Nieuwkoop en Woerden. De percelen aan Nieuwkoopse zijde van de Meije vallen onder het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’, waarbij wordt aangesloten bij de standaarden die	Geen aanpassingen

	dan bewoners van het Nieuwkoopse deel van de Meije.	zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het gehele landelijke gebied in de gemeente Nieuwkoop gelden in beginsel dezelfde regels. Verder geldt dat sprake is van verschillende bestuursorganen. De gemeenteraad van Nieuwkoop zal over bepaalde zaken weer andere opvattingen hebben dan de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk. De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft ook geen invloed op het ruimtelijk beleid (op het grondgebied) van gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Overigens gelden dezelfde provinciale ruimtelijke kaders voor de gemeenten Nieuwkoop en Bodegraven-Reeuwijk.	

4	Verzocht is te verklaren waarom er op perceelsniveau grote verschillen zijn bij het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’.	Dat er verschillen bestaan heeft niet enkel te maken met diverse bestemmingsplannen, maar tevens met verschillende opvattingen van bevoegde gezagen. Zo zal de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk wellicht andere ruimtelijke ideeën hebben dan de gemeenteraad van Nieuwkoop. Daarnaast staan initiatieven op zichzelf en zijn situaties niet altijd vergelijkbaar..	Geen aanpassingen

3. Ingekomen zienswijzen (voor zover niet ruimtelijk relevant

Indiener 214041	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Er is verbazing uitgesproken over de snelheid waarmee de aanvraag tot stand is gekomen. De suggestie is gedaan dat het initiatief, gelet op het aantal bouwkavels, winstgevend dan wel financieel aantrekkelijk is en dat hierdoor het proces is versneld. Dit terwijl voor andere aanvragen van omwonenden lange procedures benodigd zijn en dat bijna alles onmogelijk wordt geacht in verband met het aanwezige Natura2000-gebied en de bescherming van gebieden.	De eerste gesprekken in het kader van de voorgenomen herontwikkeling zijn gestart in november 2021. De doorlooptijd van het initiatief is niet korter dan gebruikelijk. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de gemeente geen enkel financieel belang heeft bij de voorgenomen ontwikkeling. Er is eerder nog geen sprake geweest van vergelijkbare ontwikkelingen aan de Nieuwkoopse zijde van de Meije.	Geen aanpassingen

Indiener 215614	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Gevreesd wordt voor klachten van toekomstige buren over het gebruik van de naastgelegen camping en groepsaccommodatie. Hierbij kan gedacht worden aan klachten over geluidsoverlast en verkeersbewegingen.	Bij de beoordeling van het initiatief is rekening gehouden met omgevingsaspecten. Op grond van het civiele recht geldt dat de verkopende partij een informatieplicht heeft en de aankopende partij een onderzoeksplicht. Ten aanzien van dit laatste geldt dat aspirant-kopers bekend moeten zijn met omliggende functies en eventuele effecten daarvan op het woongenot.	Geen aanpassingen

Indiener 219364, 219373	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Gesteld is dat het plan in zijn geheel en in onderdelen in strijd is met het door bewoners van de Meije voorgestane beleid ten aanzien van de Meije. Woningbouw zal in eerste instantie dienen te geschieden voor jongeren en ouderen uit de Meije	Bij particuliere woningbouwinitiatieven is sprake van een vrije markt. De overheid kan en mag hierin niet sturen in die mate dat inwoners van het gebied als doelgroep voorgetrokken worden. Hetzelfde principe geldt ten opzichte van derden van buiten het gebied die met een woningbouwinitiatief komen.	Geen aanpassingen
2	Gesteld is dat door de provincie Zuid-Holland bij een soortgelijke ontwikkeling op een nabijgelegen perceel ernstig is tegengewerkt, waardoor onder slechtere condities slechts één woning is toegestaan. Gesteld wordt dat gelijke gevallen niet gelijk worden behandeld, waarbij dezelfde provincie in beide gevallen betrokken is (geweest).	In beginsel wordt elk initiatief op zijn eigen merites beoordeeld. Dat in bepaalde gevallen andere afwegingen worden gemaakt die in de praktijk anders uitpakken is dus voorstelbaar. Verder heeft de gemeente Nieuwkoop geen invloed op medewerking aan initiatieven in buurgemeenten, noch op de rol van de provincie in processen die zich afspelen in buurgemeenten.	Geen aanpassingen
3	Gesteld is dat er geruchten zijn dat aan het bestemmingsplan afspraken ten grondslag liggen tussen de betrokken projectontwikkelaars, Natuurmonumenten, de provincie Zuid-Holland en/of de gemeente	Dit is niet juist. Voor aanpassing van het bestemmingsplan wordt de procedure gevolgd die is verankerd in de Wro[1]. Daarnaast is de Awb[2] van toepassing op de besluitvorming. Verder past het initiatief binnen de relevante ruimtelijke kaders en	Geen aanpassingen

[1] Wet ruimtelijke ordening
[2] Algemene wet bestuursrecht

	Nieuwkoop. Gesteld wordt dat opzettelijk aan regelgeving voorbij wordt gegaan dan wel dat regelgeving ontdoken wordt.	heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Hiermee wordt aan alle wettelijke voorschriften voldaan.	

Indiener 221112	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Er is verwondering uitgesproken over de snelheid van de ontwikkelingen op de locatie Meije 86.	De eerste gesprekken in het kader van de voorgenomen herontwikkeling zijn gestart in november 2021. De doorlooptijd van het initiatief is niet korter dan gebruikelijk.	Geen aanpassingen

Indiener 224703	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie voor vaststelling bestemmingsplan
1	Gesteld is dat belangstellende Meijenaren, die interesse hadden in de locatie Meije 124, de kans wordt ontnomen om woningen te realiseren. Gesteld is dat inwoners van buiten het gebied niet voorgetrokken mogen worden op inwoners van de Meije.	Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op het genoemde perceel.	Geen aanpassingen

4. Hoorcommissie

Op 17 januari 2023 is het bestemmingsplan ‘Meije 86’ behandeld tijdens de hoorcommissie bestemmingsplannen. Het volgende is ter sprake gekomen dan wel meegegeven vanuit de hoorcommissie:

- Geconstateerd is dat bij het delen van zienswijzen met initiatiefnemer persoonsgegevens zijn gedeeld.

  Reactie:
  Nader onderzoek heeft uitgewezen dat dit inderdaad het geval is, hetgeen niet de bedoeling is. In afstemming met de privacy officer zijn betrokkenen in kennis gesteld en is hiervoor excuses aangeboden. Verder is de ontvanger van de zienswijzen verzocht om de zienswijzen met persoonsgegevens te verwijderen en verwijderd te houden. Initiatiefnemers hebben vervolgens volledig geanonimiseerde zienswijzen ontvangen. In het vervolg wordt beter gelet op het anonimiseren van zienswijzen indien zienswijzen gedeeld worden met initiatiefnemers.

- Door de hoorcommissie is verzocht om het toevoegen van het aantal van drie woningen, exclusief omzetting van de bedrijfswoning in een reguliere woning, beter te motiveren.

  Reactie:
  Met het initiatief wordt op een passende wijze invulling gegeven aan herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, zodat verrommeling wordt tegengegaan. In ruimtelijke zin is het zeer goed te motiveren om drie woningen toe te staan, aangezien het perceel Meije 86 een groot oppervlak kent. Verder wordt, naast een grote hoeveelheid aan bedrijfsbebouwing, ook een grote hoeveelheid aan verharding opgeruimd. Daarnaast wordt de planologische mogelijkheid weggenomen dat een agrarisch bedrijf zich opnieuw kan vestigen ter plaatse van het agrarisch bouwvlak. Voor het overige wordt verwezen naar de uitgebreide motivering in het raadsvoorstel dat naar aanleiding van deze vraag van de hoorcommissie is aangevuld.

- De hoorcommissie oordeelde dat het wenselijk was geweest dat de raad eerder in kennis was gesteld van het initiatief (voordat het college besloot het bestemmingsplan in ontwerp vrij te geven).

  Reactie:
  In het kader van de bestemmingsplanprocedure is er geen eerder (wettelijk) verplicht moment waarop de raad geconsulteerd moet worden.

- De hoorcommissie heeft de vraag gesteld of het initiatief doorgang vindt indien in plaats van drie woningen twee woningen worden toegevoegd.

  Reactie:
  Zoals is teruggekoppeld tijdens de vergadering van de hoorcommissie, zou de suggestie van de hoorcommissie besproken moeten worden met initiatiefnemers. Dit is gebeurd. Het toevoegen van een derde woning is benodigd voor een haalbare businesscase, temeer naast het saneren van de opstallen, ook een grote hoeveelheid aan verhardingen gesaneerd moet worden.

nieuwkoop

nieuwkoop.nl

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