NOTA VAN BEANTWOORDING

BESTEMMINGSPLAN TEYLERSPARK FASE 2

nieuwkoop

24 mei 2022

1. Inleiding

De gemeente Nieuwkoop heeft de komende jaren een grote woningbouwopgave. Daarnaast is de behoefte naar koopwoningen onder jongeren en starters groot. De gemeente wil de locatie Teylerspark fase 2, aan de zuidrand van de kern Nieuwveen, ontwikkelen met woningbouw en een park. Het voornemen is in beginsel om met de ontwikkeling koopwoningen te realiseren voor deze doelgroep. Het plangebied ligt tussen de buurt ‘Schoterveld’ aan de noordzijde, het toekomstige park aan de zuidzijde, Teylerspark fase 1 aan de oostzijde en de Laan der Verwondering aan de westzijde. Fase 1 bestaat uit 20 sociale huurwoningen en is reeds gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan laat woningbouw en wegen niet toe op de locatie voor fase 2. Om de woningen mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop.

Om de belangen van omwonenden direct mee te wegen in de planvorming en tegelijkertijd draagvlak te creëren is ervoor gekozen om participatie te organiseren met betrekking tot het bestemmingsplan. De gemeente heeft als eerste stap een stedenbouwkundig plan laten opstellen waarbij inwoners konden meedenken over drie varianten voor dit plan. Op basis hiervan is een nieuwe variant gemaakt. De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 ingestemd met dit plan. In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden van de herinrichting van het plangebied beschreven. Gezien de ligging van het plangebied wordt ervoor gekozen om kleinschalige bebouwing aan de noordzijde te realiseren die aansluit bij de bestaande woningen. Aan de zuidzijde zijn appartementengebouwen voorzien bestaande uit maximaal drie bouwlagen. De gebouwen staan in het groen met uitzicht over het park. Verder bestaat het project uit tiny houses, rug-aan-rugwoningen, kwadrantwoningen en rijwoningen.

Terinzagelegging, zienswijzetermijn en hoorzitting

Het ontwerpbestemmingsplan Teylerspark fase 2 heeft van 3 maart tot en met 13 april 2022 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Vijf omwonenden hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. De inhoudelijke zienswijzen worden per zienswijzepunt in de onderstaande tabel samengevat en beantwoord. De gemeenteraad heeft op 12 april 2022 een hoorzitting gehouden. Geen van de zienswijzenindieners hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tijdens de hoorzitting een toelichting op hun zienswijze te geven.

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 zienswijzennota, die deel uitmaakt van de openbare raadsstukken, worden de indieners van de zienswijzen daarom niet met naam genoemd indien het natuurlijke personen betreft. De gegevens van rechtspersonen worden wel vermeld.

Leeswijzer

Deze nota van beantwoording ziet op de ontvangen zienswijzen en op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. In paragraaf 2 volgt per zienswijze een korte weergave van de inhoud gevolgd door de beantwoording van de zienswijze. In paragraaf 3 worden de ambtshalve wijzigingen per onderwerp besproken. Hierbij wordt kort de aanleiding toegelicht waarna de voorgestelde wijziging wordt weergegeven.

Conclusie

Naar aanleiding van enkele zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt een aantal wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige wordt voorgesteld om de zienswijzen niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan te laten leiden.

2. Zienswijzen

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Wijziging ontwerp-bestemmingsplan
Omwonende 1 (63967)	**1a. Woongenot en waardedaling woning** Omwonende 1 meent dat zijn woongenot zal worden aangetast door de bouw van de woningen. Meer specifiek is hij ook bang dat de waarde van zijn woning zal dalen door het aanpassen van de omgeving.	**1a. Woongenot en waardedaling woning** De gemeente begrijpt de vrees van omwonende 1 dat zijn woongenot zal worden aangetast en dat zijn woning in waarde zal dalen. Naast de belangen van omwonende 1 heeft de gemeenteraad echter ook rekening te houden met de belangen die zijn gediend met het voorliggende woningbouwplan. Na afweging van de ruimtelijke belangen is de conclusie dat het bestemmingsplan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook bestaat er bijvoorbeeld geen recht op (blijvend) vrij uitzicht. Mocht omwonende 1 van mening zijn dat hij schade lijdt of zal lijden als gevolg van dit bestemmingsplan, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening hoort te blijven en niet anderszins is verzekerd, dan staat het hem vrij om een verzoek om planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.	**1a. Woongenot en waardedaling woning** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	1b. Verkeersdruk, -onveiligheid en ontsluiting Omwonende 1 vreest dat de verkeersdruk in de omgeving onevenredig toeneemt en daarmee ook de verkeersonveiligheid. Aan de hand van algemene rekenmodellen komt men tot (minimaal) circa 435 extra verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Dit staat los van overige extra verkeersbewegingen die zullen plaatsvinden en dat het onduidelijk is welke gevolgen dit zal hebben voor de verkeersveiligheid. Gezien het voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten ‘verwacht’. Er is sprake van een verwachting, maar daarvan wordt de basis niet toegelicht, noch onderbouwd. Dit is niet nader onderzocht. Duidelijk is dat het bestemmingsplan op dit moment onvoldoende voorziet in mogelijkheden voor een goede ontsluiting en in hoeverre een aangepaste snelheid ter plekke zal gelden, bijvoorbeeld 30 km per uur.	**1b. Verkeersdruk, -onveiligheid en ontsluiting** De in het bestemmingsplan neergelegde bestemmingen (als ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’) bieden een planologisch kader tot ontsluiting in de vorm van wegen, paden en verkeersroutes. Hoe dit daadwerkelijk vorm zal krijgen en wat de maximale snelheid zal zijn, wordt bepaald in de uitvoeringsfase als het definitieve (technisch) ontwerp concreet is. De uitvoeringsfase valt buiten het bestek van deze bestemmingsplanprocedure. Uit het verkeersonderzoek komt (aan de hand van CROW-kentallen) naar voren dat bij de realisatie van het bestemmingsplan er gemiddeld 430 verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dat is niet minimaal, maar gemiddeld. De CROW-kengetallen gaan uit van verkeersbewegingen per woningcategorie. Momenteel ligt noordelijk in het plangebied een weg die het gebied naar het westen zal ontsluiten. Ook voorziet de Laan der Verwondering reeds in een wijkontsluitingsweg naar de N462. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan in een lus voorzien om het zuidelijke gedeelte van het plangebied toegankelijker te maken. Verder voorziet het plan in erftoegangswegen en de 30 km/uur zones. Aan de hand van de CROW-kengetallen is berekend dat deze wegen voldoende capaciteit bieden om de (extra) verkeersbewegingen te kunnen afwikkelen. Nu omwonende 1 de gegevens en de berekeningen van het verkeersonderzoek niet (deskundig) onderbouwd heeft aangevochten, wordt de conclusie van het (aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde) verkeersonderzoek gevolgd. Van verkeersdruk- en onveiligheid zal geen sprake zijn. Wat de specifieke locatie van omwonende 1 betreft, kan verder worden aangegeven dat de weg waaraan omwonende1 woont niet zal worden ontsloten aan een weg in het plangebied. Er zal vanaf de woning een fiets-/voetpad naar het plangebied leiden. Dit zal niet voor een substantiële toenemende verkeersdruk rond de woning van omwonende 1 leiden.	**1b. Verkeersdruk, -onveiligheid en ontsluiting** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	1c. Aanleg weg Momenteel loopt door het plangebied al de weg Teylerspark die het gebied naar het westen ontsluit. Deze weg is zonder dat dit mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan (bestemming groen), aangelegd. Bij de bouw van Teylerspark 1 heeft de gemeente deze weg aangelegd en daarna permanent in gebruik genomen voor de ontsluiting van de woningen van Teylerspark 1. Het is dus geen tijdelijke weg, maar gezien de wijze waarop (voorzien van leidingen en verlichting) definitief en daarmee vooruitlopend op een toekomstige situatie en in de ogen van de gemeente nu onomkeerbaar. Dit is helaas in het verleden al vaker voorgekomen. Zonder deze weg zouden er andere en wellicht voor huidige omwonenden betere varianten mogelijk zijn geweest. Dit is ongemotiveerd en onzorgvuldig.	**1c. Aanleg weg** Tijdens de ontwikkeling van Teylerspark fase 1 en 2 is onderzoek gedaan naar de locatie en uitvoering van de ontsluiting. Het resultaat hiervan heeft een plek gekregen in het stedenbouwkundig plan dat ook is besproken met de omwonenden. De aanleg van de tijdelijke bouwweg, die in het kader van bouwplaatsinrichting voor de bouw van Teylerspark fase 1 is gerealiseerd, is hierbij niet maatgevend geweest. Er is destijds dan ook niet (vooruitlopend op Teylerspark fase 2) gekozen voor permanente legalisatie van de tijdelijke bouwweg. Het onderzoek naar de ontsluiting (en de besluitvorming hierover) moest immers nog plaatsvinden. Bij de eerste stedenbouwkundige verkenning voor een ontwerp voor Teylerspark fase 2 is de ligging van de weg in ogenschouw genomen. Uit de verkenning is naar voren gekomen dat de bestaande weg tot een goede stedenbouwkundige verdeling van het plangebied leidt en een goede aansluiting op Teylerspark fase 1 vormt. De reeds aangelegde weg (als dan niet voorzien van kabels en leidingen) is hierbij niet als permanent gezien en deze weg is dan ook geenszins een voorwaarde geweest bij het ontwerp. Uit de stedenbouwkundige studie is uiteindelijk naar voren gekomen dat de ontsluiting van Teylerspark fase 2 in oost-westrichting plaatsvindt. Het nieuwe woongebied is aan de noordzijde begrensd door een bestaande woonwijk en aan de zuidzijde door de provinciale weg N462. De ruimte tussen de beoogde nieuwbouw en de provinciale weg wordt ingericht als een parkgebied. Door deze ligging is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om Teylerspark fase 2 in noord-zuidrichting te ontsluiten. Het ligt daarbij voor de hand om aan te sluiten op de weg van de eerste fase en op de Laan der Verwondering. Bij de stedenbouwkundige verkenning zijn daarvoor diverse wegtracés bekeken in samenhang met de verkaveling van het nieuwe woongebied. Het gekozen tracé heeft als voordeel dat de oost-westverbinding niet langs de randen van het woongebied loopt, maar meer tussen de bebouwing door. De ontsluiting is daardoor efficiënt en heeft daardoor minder invloed op de omliggende woonomgeving of de geplande parkruimte. Op grond van deze stedenbouwkundige overwegingen is de weg dan ook op deze wijze opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Met de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan is naar vaste jurisprudentie concreet zicht op legalisatie van deze weg ontstaan. De vraag over het al dan niet illegaal zijn van de weg valt overigens buiten het bestek van deze bestemmingsplanprocedure.	**1c. Aanleg weg** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	1d. Belangen omwonenden onvoldoende meegewogen Omwonende 1 meent dat onvoldoende naar goede alternatieven is gezocht en dat er geen althans onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden. Nu er geen of onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden is er sprake van een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse en	**1d. Belangen omwonenden onvoldoende meegewogen** De grond is in eigendom van de gemeente en er is thans nog geen projectontwikkelaar geselecteerd. De gemeenteraad heeft bij de te verrichten belangenafweging meerdere belangen in ogenschouw genomen waaronder de belangen van woningzoekenden, ruimtelijke belangen en de belangen van omwonenden. Bij deze afweging wordt gewicht toegekend aan de belangen van inwoners van de gemeente. Hierbij worden de belangen van de inwoners van de gemeente Nieuwkoop juist vooropgesteld door te kiezen voor woningbouw voor met name starters en jongeren. Daar is een enorme behoefte aan, in de hele gemeente, ook in het dorp Nieuwveen. Om de belangen van de omgeving mee te wegen in de planvorming en tegelijkertijd draagvlak te creëren is er een participatietraject doorlopen tijdens de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. Er is rekening	**1d. Belangen omwonenden onvoldoende meegewogen** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	dient daarom het ontwerpbestemmings-plan op dit punt te worden aangepast. Het voorstel van omwonende 1 is om een plan te onderzoeken waarin minder woningen zijn opgenomen, gecombineerd met meer groen en bouwmogelijkheden op een nabije locatie.	gehouden met de omwonenden door in het participatietraject te luisteren naar hun wensen en opmerkingen en deze door te voeren in het stedenbouwkundig plan. In eerste instantie zijn er voor het plan drie varianten ontworpen die verschilden in woningtypen en parkeerlocaties. Hier konden inwoners op reageren via denkmee.nieuwkoop.nl. Tevens zijn deze varianten tijdens een digitale bijeenkomst toegelicht aan de bewoners van Teylerspark I en separaat ook aan de bewoners van de Weegbree. Op basis van de opgehaalde wensen en ideeën is een definitieve variant gemaakt die nogmaals is voorgelegd aan (en besproken met) de bewoners van de Weegbree. Dit stedenbouwkundig plan, waarin de inbreng van de omgeving is verwerkt, vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Zo is ervoor gekozen om zowel aan de oost- als westzijde parkeerplaatsen te realiseren om aan de wens van voldoende parkeergelegenheid tegemoet te komen. De bebouwing vlakbij de Weegbree en Teylerspark fase 1 wordt maximaal twee bouwlagen hoog zodat deze beter aansluit bij de wens van de omwonenden naar lagere bebouwing. Ook heeft het participatietraject geleid tot de keuze voor tiny houses zodat vriendelijke zichtlijnen vanuit de Weegbree-zijde worden gecreëerd. Samenvattend zijn de specifieke aandachtspunten van de aanwonende bewoners, maar ook de wensen van andere inwoners, nadrukkelijk betrokken bij het maken van het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens door een stedenbouwkundig bureau uitgewerkt in het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan. Hierbij is het belang van de woningbouwopgave zorgvuldig afgezet tegen de wens en het belang van (het behoud van) een prettige woonomgeving. De belangen van de omwonenden zijn dan ook wel degelijk betrokken bij het stedenbouwkundig onderzoek en de belangenafweging. De stelling dat er geen of onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden en er zodoende sprake is van een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, kan dan ook niet worden gevolgd.	
	1e. Flora en fauna In de huidige bestemming is er plaats voor diverse flora en fauna. In het nieuwe bestemmingsplan wordt volgens omwonende 1 onvoldoende rekening gehouden met het mogelijk verloren gaan van broedplaatsen van verschillende soorten vogels. In de Quick scan Flora en Fauna wordt geadviseerd om de bouw buiten de broedperiode te starten, en de aanwezige vegetatie voor de start van de bouw kort te maaien. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook lijkt er een beschermde diersoort voor te komen in de directe omgeving: de rugstreeppad (Rode lijst, status ‘gevoelig’). Er mogen gedurende de	**1e. Flora en fauna** De gemeente stelt vast dat omwonende 1 de bevindingen van het (aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde) verkennende ecologisch rapport uit april 2021, de Quick scan Flora en Fauna (opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan), niet heeft betwist, waardoor de conclusies en adviezen van het ecologisch onderzoek worden gevolgd. In het ecologisch onderzoek is aangegeven dat uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de directe omgeving van het plangebied. Om ingraving in de overwinteringsperiode en eierafzetting in de voortplantingsperiode te voorkomen zijn de maatregelen geadviseerd om het braakliggende terrein in te zaaien en plassen en poelen te voorkomen en dicht te maken. Tijdens het veldonderzoek in 2021 is geconstateerd dat er geen water in de greppels aanwezig was. De gemeente heeft het braakliggende terrein ingezaaid en (schone) grond gestort, waardoor het ontstaan van plassen en poelen is voorkomen en er geen water stagneert. Het ecologische rapport stelt dat, indien deze maatregelen zijn genomen, er geen aanvullende maatregelen vereist zijn. Om er zeker van te zijn dat er inmiddels geen verandering is opgetreden, laat de gemeente een aanvullend onderzoek uitvoeren naar de rugstreeppad. De uitkomst van dit onderzoek wordt toegevoegd aan en	**1e. Flora en fauna** Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

	voortplantingsperiode (half april - aug) geen plassen en poelen ontstaan waar de rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Voorkomen dient te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (nov - maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen. Van belang is om te weten of het broedgedrag van de aanwezige fauna niet wordt gehinderd bij de bouw van de woningen. Zonder aanvullende monitoring kan geconcludeerd worden dat er onvoldoende is gemotiveerd, waarom tot het onderhavige plan met wijziging van bestemming van groen naar wonen is besloten. Er geldt altijd een algemene zorgplicht voor wat betreft de fauna onder de Wet Natuurbescherming. **1f. Parkeerplaatsen** De berekeningen laten zien dat 88 parkeerplaatsen nodig zijn. Omwonende 1 vreest dat deze cijfers te rooskleurig zijn ingeschat, waardoor ook in zijn directe woonomgeving een toename te bespeuren zal zijn van parkeerplaatsen. De gemeente Nieuwveen heeft recentelijk 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2021' opgesteld. Er zal dus getoetst moeten worden of dit plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Dat daarmee "het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd" is wat kort door de bocht.	verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Mocht het aanvullende onderzoek aanleiding geven tot het treffen van nadere maatregelen dan wel het uitvoeren van nader onderzoek, dan zal daar uitvoering aan gegeven worden. Om te voorkomen dat vogels in het plangebied zullen nesten, zal, conform het ecologisch rapport, het gras kort gehouden worden (door regelmatig te maaien) en zal buiten het broedseizoen gestart worden met de bouwwerkzaamheden. Deze bouwwerkzaamheden zien overigens op de uitvoeringsfase en vallen daarmee buiten het bestek van deze bestemmingsplanprocedure. **1f. Parkeerplaatsen** Ten tijde van het ontwerp van het stedenbouwkundig plan, dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan, is een parkeerstudie (massastudie) uitgevoerd. Uit deze studie kwam, gebaseerd op het op dat moment geldende parkeerbeleid (2015), een parkeerbehoefte van 130 parkeerplaatsen naar voren. Het parkeren is deels binnen het plangebied opgelost en deels in het parkdeel erbuiten. Binnen het plangebied komen er parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg. Aan de buitenzijden van het plangebied zijn aan de oost- en westzijde meerdere parkeervakken ingetekend. Deze worden landschappelijk ingepast met een groene wal en kunnen zo opgenomen worden in het park. Voor het parkeren is gerekend met 2,1 parkeerplaatsen voor de appartementen, rug-aan-rugwoningen en tiny houses en 2,2 parkeerplaatsen voor de rijwoningen en kwadrantwoningen. Ten tijde van de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop geactualiseerd (Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2021). Naar aanleiding hiervan is voornamelijk de parkeernorm met betrekking tot de eerstgenoemde woningen lager geworden gezien de afmeting van de woningen, vandaar dat deze nu is vastgesteld op 88. Er is echter voor gekozen om de oudere (ruimere) parkeernorm te hanteren om zodoende tegemoet te komen aan de wens van de omgeving om meer parkeerplaatsen. Met dit aantal van 1,5 keer de nieuwe parkeernorm wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan en wordt de parkeerbehoefte meer dan voldoende gevoed. Van een ontoelaatbare parkeerdruk zal dan ook sprake zijn.	**1f. Parkeerplaatsen** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	1g. Informatieplicht geluidshinder Overeengekomen in regionale afspraken (wonen en vliegen) is dat alle toekomstige bewoners geïnformeerd worden over de geluidsbelasting als gevolg van Schiphol. In hoeverre hieraan voldaan zal worden, is onbekend, noch welke sanctie hierop van toepassing is, wanneer dit niet, niet tijdig of onvolledig gebeurt.	**1g. Informatieplicht geluidshinder** De gemeente zal haar verplichtingen overeengekomen in regionale afspraken nakomen. Dit is ook omschreven in de Toelichting van het bestemmingsplan. Dat betekent onder meer dat alle toekomstige bewoners, bij de verkoop van de woningen, geïnformeerd zullen worden over de geluidsbelasting als gevolg van Schiphol. Dit is een voorwaarde die aan de uiteindelijke projectontwikkelaar wordt meegegeven.	**1g. Informatieplicht geluidshinder** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	1h. Geluidsmaatregelen Geconcludeerd wordt dat in het toekomstige plan niet zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder (p. 25 bijlage 9 bij de toelichting). Geopperd wordt om hiervoor maatregelen te (laten) treffen door de “ontvangende zijde”. Niet nader toegelicht wordt echter welke maatregelen getroffen moeten worden en hoe dit gewaarborgd wordt. Dit is ongemotiveerd en onzorgvuldig en dient nader onderzocht te worden.	**1h. Geluidsmaatregelen** Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door het verkeer van de N462 (Schilkerweg) is gekeken naar mogelijke maatregelen. Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze geen soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn of landschappelijk/verkeerskundig onwenselijk zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de zijde van de ontvanger te worden getroffen. Dit zijn maatregelen aan de gevels van de beoogde woongebouwen (gevelisolatie). Dit komt aan de orde in de uitvoeringsfase. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal aan de wettelijk verplichte norm van 33 dB moeten worden voldaan (artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012). Dit wordt ook meegegeven aan de projectontwikkelaar zodat deze partij er rekening mee houdt in de ontwerpfase van het bouwplan. De vraag welke maatregelen daadwerkelijk (door de projectontwikkelaar) worden getroffen ziet op de uitvoeringsfase en niet op de planologische fase. De uitvoeringsfase valt buiten het bestek bestemmingsplanprocedure.	**1h. Geluidsmaatregelen** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	1i. Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) Er is geen of onvoldoende rekening gehouden met het punt buitenstedelijk / binnenstedelijk. Immers in buitenstedelijk gebied is er op basis van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) geen (uitgebreide) woningbouw mogelijk. Aan de hand van de constatering dat er in de huidige groenbestemming aanleg van parkeergelegenheid en speeltoestellen mogelijk is, concludeert de gemeente ten onrechte, dat dit dus te beschouwen is als stedelijk groen en dus BSD. Het plangebied ligt daarmee in het binnenstedelijk gebied.	**1i. Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)** Uit de Toelichting en Bijlage I (begrippenlijst) bij de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland volgt dat de provincie met de term BSD hetzelfde bedoelt als de wetgever met het begrip bestaand stedelijk gebied (BSG). Door in de Omgevingsverordening een andere term te gebruiken en in de toelichting eigen accenten te leggen, wil de provincie, daar waar mogelijk, ruimte creëren voor een eigen invulling. Uit de Omgevingsverordening blijkt echter dat de provincie ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen, als woningbouw, geen specifieke provinciale invulling beoogt. In de begrippenlijst staat letterlijk dat met de term BSD het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verstaan. Voor de vraag wat BSD is, kan dan ook worden aangesloten bij de juridische betekenis van het begrip BSG. Artikel 3.1.6 tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening luidt als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*	**1i. Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Artikel 1.1.1, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening verstaat het volgende onder ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’: *“Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.* *Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Of sprake is van bestaand stedelijk gebied dient blijkens de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van geval tot geval te worden bezien. Medio 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) gewezen over de ladder voor duurzame verstedelijking, waarin onder meer wordt ingegaan op de vraag welke aspecten een rol spelen bij de beantwoording van de vraag wanneer sprake is van bestaand stedelijk gebied. Op grond van deze jurisprudentie geldt dat bij de beoordeling of een gebied onder bestaand stedelijk gebied valt, de volgende vragen bepalend zijn: *1. Maakt het voorheen geldende bestemmingsplan bebouwing mogelijk ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca?* *2 . Kan het gebied op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan worden aangemerkt als openbare of sociaal-culturele voorziening, stedelijk groen en infrastructuur, behorend bij wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca?* Wordt één van beide vragen met ‘ja’ beantwoord, dan is sprake van BSG. Is het antwoord op beide vragen ‘nee’, dan is hier in beginsel geen sprake van. Het oude (huidige) bestemmingsplan is dus bepalend. Niet bepalend is of het gebied in de provinciale verordening of in een structuurvisie als bestaand stedelijk gebied is aangemerkt. Evenmin is doorslaggevend of het betreffende gebied aansluit aan bebouwing en omgeven is door een doorgaande weg. Dit volgt eveneens uit jurisprudentie. Zie de uitspraken van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel), 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht), 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland), 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel), 22 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1116 en 26 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:258. De locatie heeft volgens het huidige bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde de bestemming ‘Groen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ en gebiedsaanduiding ‘Luchtvaartverkeerszone - 20Ke’. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: - *de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;* - *wandel- en fietspaden;* - *parkeervoorzieningen* - *speelplaatsen en speelvoorzieningen;* - *waterlopen en waterpartijen; en* - *waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen en duikers*. *met de daarbij behorende:* - *voorzieningen van algemeen nut;*	

		- *in- en uitritten voor aangrenzende bouwpercelen;* - *andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.* De gemeenteraad ziet in de huidige bestemming van het plangebied voldoende aanknopingspunten om het plan als binnen BSD te kwalificeren. Ten eerste valt het plangebied onder het huidige bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde en niet onder het bestemmingsplan Landelijk gebied Nieuwkoop, zoals de westelijk gelegen bestemming 'Agrarisch' en daarachter de bestemming 'Sport'. Door dit stuk grond bij het bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde te betrekken heeft de gemeenteraad er destijds expliciet voor gekozen om dit stuk grond aan te merken als behorende bij de kern Nieuwveen. Daarnaast geeft de groenbestemming de mogelijkheden om parkeervoorzieningen, speelplaatsen en speelvoorzieningen te realiseren. Dit zijn functies die horen bij de stedelijke functie wonen. De parkeervoorzieningen zijn bedoeld voor het parkeren van de auto's van bewoners. De toegelaten in- en uitritten zijn bedoeld om de desbetreffende woonpercelen van deze bewoners te kunnen bereiken. Ook vervullen speelplaatsen en -voorzieningen een functie voor de in de woningen wonende gezinnen wier kinderen hier gebruik van kunnen maken. De toegelaten functies horen dan ook bij wonen. In dit geval gaat het dan ook om stedelijk groen (met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, waterlopen en -partijen en waterhuishoudkundige voorzieningen) dat ten dienste staat van de functie wonen. Het grondgebied waarop de beoogde woningbouwontwikkeling is geprojecteerd maakt dan ook deel uit van BSD, oftewel het ligt binnen bestaand stedelijk gebied.	
	1j. Ladder voor duurzame verstedelijking (behoefte) Aan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt in het huidige ontwerpbestemmingsplan niet voldaan. Uit bijlage 2 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan valt niet af te leiden of wel goed is onderzocht in hoeverre een andere locatie niet beter zou voldoen. Verder moet de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt in bijlage 2 op p. 9 uitgegaan van een prognose van de huishoudensontwikkeling en dan met name op demografisch gebied. Iedere specifieke onderbouwing ontbreekt echter en onderkend wordt dat de cijfers verouderd zijn. De kwalitatieve	**1j. Ladder voor duurzame verstedelijking (behoefte)** Nu de voorliggende locatie, gelet op de onder punt 1i. gegeven onderbouwing, onder BSG (BSD) valt, hoeft niet te worden onderzocht in hoeverre een andere locatie beter zou voldoen. Deze extra motivering hoeft immers alleen te worden gegeven indien sprake is van een gebied dat <u>buiten</u> BSG (BSD) ligt. Dit volgt uit artikel 3.1.6 tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt <u>buiten het bestaand stedelijk gebied</u>, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* De verplichte motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de woningbehoefte kan worden voorzien geldt alleen indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied. Dat is in dit geval niet aan de orde. In de toelichting wordt uitvoerig ingegaan op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Vanwege het gelijkende zienswijzepunt van omwonende 2 wordt verwezen naar de beantwoording onder het kopje Noodzaak behoefte (2i.).	**1j. Ladder voor duurzame verstedelijking (behoefte)** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	woningbehoefte is (p. 13 van bijlage 2), op geen enkele wijze onderbouwd en het zwaartepunt ligt op startersegment, terwijl de vigerende beleidsvisie van de gemeente Nieuwkoop op brede(re) groepen gericht is, ook ouderen en middensegment behoren hiertoe en dat ontbreekt in dit plan. Tot slot zijn de belangen van de omwonenden onvoldoende getoetst aan de ladder. **1k. Toezegging** Vanaf de bouw van de woningen aan de Weegbree, is door de gemeente toegezegd, dat geen woningen zouden worden gebouwd in het plangebied Teylerspark - fase 2, vanwege de geurhindercirkel van de AWZI. Tevens is eerder aan meerdere bewoners van de Weegbree bevestigd, dat deze woningen het einde van de woonbebouwing van Nieuwveen vormen en dat de gemeente grip wil houden op de invulling van de rand woonbebouwing. Dit betekende geen mogelijkheid tot verkoop van grond voor uitbreiding ten behoeve van woningen tot aan het water. Dit is 2 a 3 jaar geleden nog bevestigd in een gesprek met wethouder Elkhuizen. Meerdere bewoners van de Weegbree waren hierbij aanwezig. Deze toezeggingen worden nu met de voeten getreden.	**1k. Toezegging** De gemeente is in de archieven nagegaan in hoeverre toezeggingen zijn gedaan en wat wanneer precies is gezegd. Er is over de periode van de bouw van de Weegbree in de jaren ‘90 en de jaren ‘10 geen correspondentie teruggevonden die daarop zou kunnen duiden. Duidelijk is wel dat vanaf 2017 bekend was dat dit gebied zal worden aangewezen als gebied voor woningbouw. De afgelopen jaren hebben de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders diverse besluiten genomen met betrekking tot Teylerspark fase 2. Op 11 mei 2017 heeft de raad tot het uitwerken van meerdere projecten besloten, waaronder de locatie Teylerspark. Dit besluit is bekendgemaakt en vanaf dat moment was voor iedereen duidelijk dat de onderhavige locatie zou worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Destijds is bepaald dat de bestemmingsplanprocedure voor Teylerspark fase 1 werd doorgezet en dat daarna een bestemmingsplan voor het gebied Teylerspark fase 2 zou worden ontwikkeld. Op 5 september 2017 is hierin een eerste stap gezet door een stedenbouwkundig kader voor Teylerspark fase 2 op te stellen. Op 4 oktober 2017 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden om hen te informeren over de verschillende ontwikkelingen in de omgeving, waaronder de voorliggende ontwikkeling maar ook de naastgelegen gebieden De Verwondering en Teylerspark fase 1. Dit betekent dat in elk geval vanaf mei 2017 bekend was (of had moeten zijn) dat het gebied Teylerspark fase 2 zou worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Dat 2 à 3 jaar geleden nog een bevestiging is gegeven dat dit gebied onbebouwd blijft, hebben wij niet kunnen achterhalen en is gelet op het voorgaande ook onwaarschijnlijk. Een nadere concrete duiding van de beweerdelijke toezeggingen bleef, ondanks verzoek aan omwonende 1, uit zodat de gemeenteraad dit niet nader heeft kunnen onderzoeken.	**1k. Toezegging** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Omwonende 2 (64164)	**2a. Toezegging** Dit zienswijzepunt is gelijk aan het laatste zienswijzepunt van omwonende 1 (1k.). **2b. Geur** Ingevolge de VNG publicatie Bedrijven en milieuzone, ligt een gedeelte van de geplande woningen in de	**2a. Toezegging** Vanwege het gelijkende zienswijzepunt van omwonende 1 wordt - voor zover van toepassing - verwezen naar de beantwoording hierboven onder het kopje Toezegging van omwonende 1 (1k.). **2b. Geur** Indien door middel van een plan of project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds	**2a. Toezegging** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. **2b. Geur** Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	hinderrichtafstand van de afvalwaterzuiveringsinstallatie AWZI Nieuwveen. Dit valt in de milieucategorie 4.1. De minimale afstand voor geur is 200 meter die aangehouden moet worden. Niet goed gemotiveerd is waarom van de richtlijn afgeweken kan worden en waarom niet gekozen wordt voor een andere opzet waardoor er minder hinder zal zijn. Dat is dubbel van belang nu er al een extra geluidshinder vanwege vliegverkeer zal plaatsvinden. De bewoners in dit gedeelte worden zowel voor geur als voor geluid, ernstig in hun woon- en leefklimaat aangetast. De onderbouwing is onvoldoende.	mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2009 (VNG-brochure) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. Indien niet aan de indicatieve afstand voor (i.c.) geur wordt voldaan, dient, in lijn met vaste jurisprudentie, de gemeenteraad zich ervan te vergewissen dat ter plaatse van de ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. In de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat in 2012 de AWZI een nieuwe milieu-omgevingsvergunning heeft gekregen voor het veranderen van de inrichting. Door toepassing van best beschikbare technieken (het vervangen van de puntbeluchting door bellenbeluchting en het plaatsen van een nieuw lavafilter) is de geurcirkel van de AWZI verkleind. Hierdoor geldt in dit geval een kleinere geurafstand dan voorheen. Het plangebied ligt buiten de geurcirkel van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). De in de Toelichting bij het bestemmingsplan neergelegde motivering zal op dit punt worden aangevuld. De milieu-omgevingsvergunning is op te vragen bij het bevoegd gezag, te weten, het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland. Volledigheidshalve wordt vermeld dat uit nader onderzoek tijdens de ontwerpfase van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat in de notitie milieuzonering (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) onterecht is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' uit de VNG-brochure. Er is immers sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor een uitleg wordt verwezen naar de beantwoording onder het kopje Cumulatie geluid en richtafstanden (3b.). Dit betekent dat van andere, minder strenge, richtafstanden uit had moeten worden gegaan. Voor de AWZI geldt dan ook een kortere minimale afstand wat geur betreft. Voor de beantwoording van deze zienswijze maakt dit geen verschil. In beide gevallen is de uitkomst dat de woningbouwontwikkeling toelaatbaar is omdat buiten de geurcontour van de geldende milieu-omgevingsvergunning wordt gebleven.	
	2c. Uitzicht en privacy Omwonende 2 zal als gevolg van de voorgenomen bebouwing haar uitzicht en ook haar privacy gaan verliezen. Recht tegen over haar woning, waar nu wordt uitgekeken op groen, worden op een afstand van circa 35 meter, 61 woningen mogelijk gemaakt. Een forse bebouwing die haar uitzicht onevenredig zal aantasten. Tevens kan nu in en op de woning van omwonende worden gekeken door de toekomstige bewoners.	**2c. Uitzicht en privacy** Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op (blijvend) vrij uitzicht. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 40 meter. In het plan is met de omwonenden rekening gehouden door in het participatietraject te luisteren naar hun wensen en opmerkingen en deze daarin te verwerken. Op de bouwlocaties dichtbij hun woning is daarom gekozen voor weinig en lage bebouwing in de vorm van tiny houses met open zichtlijnen en veel groen. De gemeente volgt daarom niet de stelling dat er forse bebouwing op 35 meter afstand van de woningen wordt gerealiseerd die het uitzicht onevenredig aantasten. De stelling dat door de beoogde ontwikkeling op, dan wel in, de woning kan worden gekeken, kan evenmin worden gevolgd. Ten zuiden van de woningen aan de Weegbree (ten noorden van de beoogde ontwikkeling) loopt nu een openbaar toegankelijk wandelpad waardoor mensen thans ook al enigszins op en in de woningen van omwonenden kunnen kijken. Daarnaast bieden de afstand en de inrichtingsmogelijkheden voor het gebied tussen de bestaande woningen en de geprojecteerde woningen voldoende mogelijkheden om de privacy van omwonenden (als omwonende 2) zoveel mogelijk te waarborgen.	**2c. Uitzicht en privacy** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	2d. Hoogte bebouwing Bijna geheel Nieuwveen kent grondgebonden woningen waarbij de maximale goothoogte en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter bedraagt. Een appartementencomplex met respectievelijk een goothoogte en bouwhoogte van 8 en 11,5 meter past niet in de gemeente Nieuwveen en zeker niet aan de rand van Nieuwveen.	**2d. Hoogte bebouwing** Het gemeentebestuur heeft bij het ontwerp van het plangebied advies gevraagd aan stedenbouwkundigen. Deze deskundigen hebben een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij een afweging is gemaakt tussen de inpassing van woningen in dit gebied en de bestaande omgeving, waaronder de hoogte van de bestaande bebouwing. Drie bouwlagen is een aanvaardbare bouwhoogte voor de kern Nieuwveen die past bij zijn dorpse schaal. In Nieuwveen is de meeste bebouwing inderdaad grondgebonden, maar er zijn ook uitzonderingen tot wel 14 meter hoog. In het stedenbouwkundig ontwerp is ook rekening gehouden met het gegeven dat een belangrijke doelgroep bestaat uit starters en jongeren. Dit is een doelgroep met een doorgaans kleine beurs voor wie grondgebonden woningen niet altijd (financieel) haalbaar zijn. Om juist hen een kans op de woningmarkt te bieden, zijn kleinere woningen zoals appartementen in het plan opgenomen. Er is met de omwonenden rekening gehouden door de hoogste bebouwing (drie bouwlagen) zo ver mogelijk van hun woningen af te projecteren zodat er vanaf hun woningen langzaam hogere bebouwing ontstaat. De omwonenden hebben op die manier het minste ‘last’ van de hoogste bebouwing.	**2d. Hoogte bebouwing** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2e. Cumulatie geluid Er is niet goed onderbouwd dat afgeweken wordt van de richtafstand van 200 meter voor geur behorende bij milieucategorie 4.1 voor de AWZI. Dit is des te belangrijker nu extra geluidshinder vanwege vliegverkeer zal optreden. Er is geen goede motivatie voor gegeven. Er dient inzicht te worden gegeven in de gehele geluidsbelasting, de cumulatie van alle geluidsbronnen op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners en dat van omwonende 2. Zeker het gebruik van de Aalsmeerbaan speelt een grote rol bij de beoordeling van de totale geluidsbelasting op het woon- en leefklimaat. De Schilkerweg is een 80 km/u weg waarin vlakbij het plangebied een rotonde is gelegen. Dat zorgt voor veel afremmend en optrekkend verkeer hetgeen extra geluidshinder met zich meebrengt dat niet terug te zien is in de berekeningen van het akoestisch onderzoek. De combinatie van geluidsbelasting en vliegverkeer wordt te zeer aangetast door de	**2e. Cumulatie geluid** Wat het aspect geur betreft wordt verwezen naar de beantwoording onder het kopje Geur (2b.). Wat de gecumuleerde geluidsbelasting betreft wordt terecht opgemerkt dat de cumulatie van geluidsbronnen in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende in beeld is gebracht nu het luchtvaartlawaai niet bij het akoestisch rapport wegverkeerslawaai (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) was betrokken. Dit onderzoek wordt dan ook aangevuld met een nadere notitie (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan).	**2e. Cumulatie geluid** Het zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	overschrijding van de voorkeurswaarde in de tuin en ingeval van ventilatie (open raam) van de woningen. Als verantwoordelijk bestuursorgaan moet men geen woningen willen, ook al zijn het woningen voor starters en jonge mensen, in een gebied met een te hoge geluidsbelasting. **2f. BSD** Omwonende 2 is van mening dat het plan absoluut niet aansluit op de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van binnenstedelijk gebied. Integendeel, dit gebied wordt van buitenstedelijk naar binnenstedelijk getransformeerd. Zie ook de reactie van de provincie Zuid-Holland in het vooroverleg (bijlage 15 Nota van reactie op het vooroverleg). Door de provincie wordt aangegeven dat de locatie op de provinciale kwaliteitskaart buiten het bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD) ligt. Verder wordt verwezen naar paragraaf 2.4.2 van bijlage 2 bij de toelichting. De gemeente wijst op de huidige groenbestemming waarin parkeerplaatsen, speelplaatsen en speelvoorzieningen zijn toegestaan. Hieraan wordt ten onrechte de conclusie verbonden dat dit gebied is te beschouwen is als stedelijk groen en derhalve als binnenstedelijk gebied kan worden aangemerkt. Indien deze redenering wordt gevolgd, dan zijn alle groenbestemmingen met een recreatief karakter met wat speelvoorzieningen en parkeergelegenheid aan te merken als binnenstedelijk gebied terwijl overduidelijk hier het groen de overgang vormt van buiten stedelijk naar binnenstedelijk.	**2f. BSD** Voor de beantwoording van de vraag of het plangebied binnen of buiten BSD ligt, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 1 onder het kopje ‘BSD’ (1i.). Hieraan wordt toegevoegd dat uit de in deze beantwoording genoemde jurisprudentie duidelijk naar voren komt dat het huidige planologisch regime maatgevend is. Hieraan kan niet afdoen dat een gebied, op kaart van een provinciale verordening, als buitenstedelijk wordt aangewezen. Overigens wordt in de vooroverlegnota waaraan wordt gerefereerd (bijlage bij de Toelichting) door de provincie aangegeven dat de redenering gevolgd kan worden dat de locatie van het plan is gelegen binnen het BSD. De uitleg van artikel 3.1.6 tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening in de geldende jurisprudentie is maatgevend. Dat het gebied op de provinciale kwaliteitskaart buiten BSD ligt, maakt niet dat het gebied juridisch buiten BSD ligt. De feitelijke situering van het plangebied is evenmin doorslaggevend (zie onder meer de uitspraken van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland) en van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel)). Overigens is de feitelijke situering in dit geval zodanig dat dit eveneens tot dezelfde conclusie leidt. Het gebied is aan noord-, oost- en zuidzijde volledig omklemd door stedelijke functies.	**2f. BSD** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	2g. Ontsluiting langzaam verkeer Omwonende 2 voert aan dat er nu al geen goede ontsluiting aanwezig is voor voetgangers en fietsers, laat staan dat dat er kan zijn voor het plangebied. Nu al is er overlast door het oneigenlijk gebruik van het voetpad door fietsers. **2h. Aanleg weg** Omwonende 2 voert aan dat de weg die dient ter ontsluiting van de nieuwe woningen in het plan Teylerspark fase 2 een illegale weg is. Immers, de huidige bestemming Groen in het bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde, maakt geen wegen mogelijk. Het is opmerkelijk dat een illegale weg met verlichting, bepalend en richtinggevend wordt voor de opzet van het plangebied Teylerspark fase 2. Kennelijk is al met het oog op een vooropgezet plan gehandeld en is de weg al aangelegd in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Zonder dit gegeven had er zeker voor omwonende 2 een beter plan kunnen worden opgesteld. Ook gelet op het feit dat nu een woonblok dwars op de weg komt te staan en waar men zeker hinder gaat ondervinden van inschijnende koplampen van het voorbijgaande verkeer. **2i. Noodzaak behoefte** Omwonende 2 vindt dat hoe de noodzaak voor locatie en doelgroep is verwoord in de toelichting en motivering, ongeloofwaardig. De noodzaak aan sociale huurwoningen en starterswoningen bestaat al jaren in heel Nederland terwijl binnen de gemeente Nieuwkoop alleen bouwgrond is bestemd voor dure kavels. De noodzaak voor starters en sociale huur, heeft de gemeente	**2g. Ontsluiting langzaam verkeer** De gemeente volgt dit zienswijzepunt niet. Met de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ wordt een ruime mogelijkheid geboden tot het aanleggen van (fiets- en wandel-)paden en routes voor langzaam verkeer. Ook voor langzaam verkeer zoals voetgangers en fietsers zullen er ontsluitingen rondom het plangebied worden gerealiseerd. Om het park ten zuiden van het plan te bereiken zal een voetpad worden aangelegd. Dit zal nader worden bepaald in de uitvoeringsfase als het definitieve ontwerp door de projectontwikkelaar zal worden vervaardigd. **2h. Aanleg weg** Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 1 onder het kopje ‘Aanleg weg’ (1c.). Daarnaast wordt met het oog op de stelling dat zeker hinder ondervonden gaat worden van inschijnende koplampen van het voorbijgaande verkeer door een woonblok dwars op de weg, aangegeven dat het definitieve bouwplan in de uitvoeringsfase (ten tijde van de verlening van de bouw-omgevingsvergunning en andere uitvoeringsbesluiten) onder andere wordt getoetst aan het Bouwbesluit 2012 waarin regels zijn opgenomen waar een bouwwerk aan moet voldoen. Voor zover niet aan deze wettelijke voorgeschreven bouwregels kan worden voldaan, zullen maatregelen moeten worden getroffen of zal een gelijkwaardige oplossing moeten worden toegepast. De in het bestemmingsplan neergelegde bestemmingen (als ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’) bieden een planologisch kader tot ontsluiting in de vorm van wegen, paden en verkeersroutes. Hoe dit daadwerkelijk vorm zal krijgen en wat de maximale snelheid zal zijn, wordt bepaald in de uitvoeringsfase als het definitieve ontwerp concreet is. De uitvoeringsfase valt buiten het bestek van deze bestemmingsplanprocedure. **2i. Noodzaak behoefte** In de toelichting wordt uitvoerig ingegaan op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Er is aangetoond dat er een behoefte is. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest beschikbare recente cijfers. De provinciale woningbehoefteraming is uit 2021, deze is niet verouderd. De regionale Woonagenda is relatief wel ouder maar de behoefte zal, net als in de rest van Nederland, alleen maar toegenomen zijn in de afgelopen jaren. Inderdaad bestaat er, zowel landelijk als lokaal, al jaren behoefte aan sociale huur- en starterswoningen. In de Woonvisies van Nieuwkoop van het afgelopen decennium was en is dit dan ook een aandachtspunt. Naast woningen in het duurdere segment zijn in de gemeente ook woningen voor starters en jonge gezinnen toegevoegd, met name in de sociale huursector. Zo ziet het eerdere project, Teylerspark fase 1, volledig op sociale huurwoningen. Het woningbouwprogramma	**2g. Ontsluiting langzaam verkeer** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. **2h. Aanleg weg** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. **2i. Noodzaak behoefte** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Nieuwkoop, als die er nu ineens al zou zijn, zelf gecreëerd en wordt nu als excuus gebruikt om in het plangebied te gaan bouwen in strijd met eerdere toezeggingen dat dit gebied niet bebouwd zou gaan worden. Daarnaast kunnen geen garanties worden afgegeven voor kopers binnen de regio (verzorgingsgebied). Al in de voorfase heeft omwonende 2 aangegeven dat de gemeente hier geen grip op heeft. Een verwachting hebben, is anders dan een goede onderbouwing. **2j. Huisjesmelkers** Daarbij is nu reeds landelijk een probleem dat koopwoningen door huisjesmelkers worden opgekocht en dat er gespeculeerd zal worden en/of dat de woningen niet door eigenaren zelf worden bewoond. Er wordt dan niet gebouwd voor de doelgroep. Omwonende 2 vraagt zich dan ook af hoe is te waarborgen, dat conform de vraag en noodzaak wordt gebouwd.	voor de locatie Teylerspark fase 2 is zoals in de toelichting aangegeven gebaseerd op het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop. Dit programma is tot stand gekomen vanuit een provinciale woningbehoefteraming, regionaal onderzoek over de kwalitatieve behoefte en lokaal onderzoek met betrekking tot de demografische ontwikkeling en participatietrajecten in het kader van het opstellen van de Omgevingsvisie. Mede vanwege de prijsstijgingen van koopwoningen in de afgelopen jaren zijn koopwoningen in de bestaande bouw steeds meer buiten bereik van jongeren, starters en middeninkomens gekomen. Deze ontwikkeling versterkt de noodzaak om woningen te bouwen die specifiek gericht zijn op deze doelgroep. Zoals terecht wordt aangegeven kan het gemeentebestuur geen garanties afgeven over de kopers bij wie de woningen zullen terechtkomen. Deze constatering neemt echter de lokale behoefte niet weg en doet niet af aan de noodzaak om via nieuwbouw lokale woningzoekenden te bedienen. Met het bestemmingsplan wordt verzekerd dat 70% van de te bouwen woningen zal bestaan uit sociale koopwoningen. Dit is de categorie woningen waar (ook) jonge gezinnen en starters vaak behoefte aan hebben. **2j. Huisjesmelkers** Door dit plan te koppelen aan de doelgroepenverordening van de gemeente kan gegarandeerd worden dat tenminste 70% van de woningen voor goedkope koopwoningen bestemd zal zijn. In de overeenkomst met de projectontwikkelaar worden bepalingen opgenomen uit de Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Het verkopen of verhuren van de woning binnen vijf jaar wordt via deze bepalingen bestraft met een boete. Wel gelden er uitzonderingsregels in een aantal gevallen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de woningen worden gekocht om er zelf te wonen en worden speculatieve motieven tegengegaan. Beleggers kunnen de woningen zodoende niet kopen om deze op korte termijn te verhuren of met winst door te verkopen.	**2j. Huisjesmelkers** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Omwonende 3 (64288)	**3a. Vrij uitzicht en toezegging** Omwonende 3 is teleurgesteld dat woningbouw op deze locatie plaatsvindt. Vanuit zijn achtertuin heeft hij vrij zicht richting het zuiden over de landerijen. Bij de bouw van de woningen aan de Weegbree is door de gemeente ook aangegeven dat de gronden aan de zuidzijde niet bebouwd zouden worden vanwege de aanwezigheid van de waterzuiveringsinstallatie en de mogelijke geurhinder die daardoor veroorzaakt zou worden bij mogelijke nieuwbouw van woningen. Omwonende 3 is daarom teleurgesteld dat er nu toch woningen worden gerealiseerd en dat daarmee zijn vrije uitzicht komt te vervallen. Dit tast	**3a. Vrij uitzicht en toezegging** *Vrij uitzicht* Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt, voor zover dit het onderwerp 'vrij uitzicht' betreft, verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 2 onder het kopje 'Uitzicht en privacy' (2c.). *Toezegging* Wat het argument over de toezegging betreft wordt, vanwege het gelijkende zienswijzepunt van omwonende 1 verwezen naar de beantwoording hierboven onder het kopje 'Toezegging' (1k.). Daar wordt aan toegevoegd dat de gemeente omwonende 3 heeft gevraagd naar een nadere duiding van de beweerdelijke toezegging zodat zij dit kon onderzoeken. Namens de gemachtigde van omwonende 3 is een brief overgelegd uit 2013. In deze brief is omwonende 3 destijds geïnformeerd over zijn illegale gebruik van gemeentegrond. In de brief is aangegeven dat legalisatie van dit strijdige gebruik (door de verkoop van het desbetreffende stuk gemeentegrond aan omwonende 3) niet mogelijk is omdat de grond deel uitmaakt van de groenstrook langs de buitenrand van Nieuwveen. In deze mededeling kan echter geen concrete toezegging worden gelezen dat de gronden aan de zuidzijde niet bebouwd zullen worden vanwege de aanwezigheid van de waterzuiveringsinstallatie	**3a. Vrij uitzicht en toezegging** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	omwonende zijn woongenot zeer aan. Door de nieuwbouw worden woningen gerealiseerd op circa 25 meter van het perceel van omwonende. Omwonende 3 verliest hierdoor zijn vrije uitzicht. Daarbij is hij verontrust over het feit dat er straks vanuit zowel woningen als vanuit appartementen zicht op zijn perceel en in zijn woning mogelijk is. Dit leidt tot een aanzienlijke aantasting van zijn privacy en maakt een onevenredige inbreuk op zijn woon- en leefklimaat. **3b. Cumulatie geluid en richtafstanden** Zoals de Afdeling eerder heeft geoordeeld, bijvoorbeeld in haar uitspraak van 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2444, dient ook buiten de gevallen waarin de Wgh voorschrijft onderzoek te worden verricht naar de cumulatieve geluidbelasting, in gevallen waarin het woon- en leefklimaat door die geluidbelasting negatief kan worden beïnvloed. Omwonende 3 wijst er in dat verband op dat in het akoestische rapport geen rekening is gehouden met de 20 Ke-contour van Schiphol en de (cumulatieve) geluidbelasting die hierdoor wordt veroorzaakt bij de nieuw te bouwen woningen. Verder is niet gemotiveerd in hoeverre de nabijgelegen bedrijven bijdragen aan de (cumulatieve) geluidbelasting bij de woningen. Verder stelt omwonende 3 dat de grens tussen de bouwvlakken op de percelen van bedrijventerrein B en het bouwvlak gelegen aan de zuidoostzijde van het plangebied met de bestemming ‘wonen’, ca. 250 meter bedraagt en daarmee niet voldoet aan de richtafstanden. Nu niet aan de richtafstanden van de VNG-brochure	en de mogelijke geurhinder die daardoor veroorzaakt zou worden bij mogelijke nieuwbouw van woningen, zoals gesteld in de zienswijze. Ook al zou er destijds bij de bouw van de woningen aan de Weegbree door de geurcirkel van de AWZI geen zicht zijn op woningbouw in het gebied, wil dit niet zeggen dat er nooit op die plek gebouwd kan en zal worden. De geurcirkel van de AWZI is door steeds betere technieken verkleind waardoor woningbouw nu mogelijk is. Evenmin houdt deze mededeling in dat de ruimtelijke structuur van de omgeving nooit zal veranderen. Ruimtelijke inzichten kunnen veranderen. Zo is in 2016 een bestemmingsplan vastgesteld waarin het voorliggende plangebied als (stedelijk) groen is bestemd en is in de afgelopen jaren het woongebied Teylerspark fase 1 ontwikkeld. **3b. Cumulatie geluid en richtafstanden** *Cumulatie geluid* Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt, voor zover dit het onderwerp ‘cumulatie geluid’ betreft, verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 2 onder het kopje ‘Cumulatie geluid’ (2e.). *Richtafstanden* Indien door middel van een plan of project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2009 (VNG-brochure) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. Volgens de VNG-brochure kunnen de afstanden bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ uit de richtafstandenlijst met één afstandsstap worden verminderd, omdat zo’n omgeving een hogere milieubelasting kent. Wat het onderwerp ‘richtafstanden’ betreft, is het onderzoek naar de milieuzonering opnieuw tegen het licht gehouden. Uit dit nadere onderzoek is naar voren gekomen dat in de notitie milieuzonering (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) onterecht is uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ uit de VNG-brochure. Er is immers sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en gebieden die direct langs de hoofdstructuur liggen, behoren volgens de VNG-brochure tot dit omgevingstype. De onderhavige ontwikkellocatie is gelegen tussen hoofdinfrastructuur waaronder de Schilkerweg (N462) en de Nieuwveenseweg (N231). In de directe omgeving van de locatie zijn	**3b. Cumulatie geluid en richtafstanden** Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	wordt voldaan en niet is onderzocht welke mogelijke milieugevolgen voornoemde bedrijven hebben voor het plangebied, kan vooralsnog niet met voldoende zekerheid worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.	(agrarische) bedrijven, maatschappelijke organisaties, en een bedrijventerrein gevestigd. De planlocatie wordt daarom beschouwd als een gemengd gebied in de zin van de VNG-Brochure. Deze beoordeling is in lijn met vaste jurisprudentie (waaronder ECLI:NL:RVS:2020:1408). Dit betekent dat van andere, minder strenge, richtafstanden moet worden uitgegaan. Zo is bijvoorbeeld voor de AWZI de minimale afstand voor geur 100 meter (was 200 meter). Deze wijzigingen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt betekent dit dat de afstand in de eerdere notitie milieuzonering (bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan) inderdaad verkeerd is gemeten. De gemeten afstand tussen de bouwvlakken op de percelen van bedrijventerrein B en het bouwvlak gelegen aan de zuidoostzijde van het plangebied met de bestemming 'Wonen', is 250 meter (geen 300 meter). Echter, nu sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied', wordt aan de indicatieve richtafstand van 200 meter voldaan.	
	3c. Geur In paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting wordt kort gemotiveerd waarom het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen als aanvaardbaar wordt beoordeeld. De woningen zijn gelegen buiten de emissiecontour van de verandervergunning voor de waterzuiveringsinstallatie, die in 2012 is vergund. Uit de toelichting volgt evenwel niet waar de contour precies loopt en in hoeverre de vergunning uit 2012 in deze situatie maatgevend moet worden geacht. Het besluit is derhalve onvoldoende gemotiveerd.	**3c. Geur** Voor wat betreft het argument over de geuremissiecontour wordt, vanwege het gelijkende zienswijzepunt van omwonende 2, verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder het kopje 'Geur'(2b.).	**3c. Geur** Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3d. Te veel bebouwing toegestaan locaties tiny houses Artikel 6.2.2 maakt de bouw van bijbehorende bouwwerken mogelijk. Ingevolge artikel 1.18 van de planregels moet daaronder ook een uitbreiding van een hoofdgebouw worden begrepen. Gelet op artikel 6.2.2 onder b mogen de bouwpercelen tot maximaal 50% worden volgebouwd, met een maximum van 50 m2 aan bijbehorende bouwwerken. Dit betekent dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tiny house' woningen met een oppervlakte van in	**3d. Te veel bebouwing toegestaan locaties tiny houses** Naar aanleiding van dit zienswijzepunt is de stedenbouwkundige structuur van de ontwikkeling nogmaals in ogenschouw genomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het inderdaad meer passend om de bouwmogelijkheden bij de tiny houses te beperken. In het stedenbouwkundig plan is immers gekozen voor deze woonvorm op deze plek vanwege het compacte karakter. Dankzij dit compacte karakter zijn er diverse doorzichten mogelijk vanaf het bestaande voetpad bij de Weegbree. Deze zichtlijnen zijn noord-zuid gericht en bevinden zich langs en tussen de tiny houses. Daardoor is er geen sprake van een aaneengesloten bebouwingswand, maar juist van een open bouwstructuur. Deze invulling heeft een groen karakter door de afwisseling van gebouw en tuinen en door de doorzichten die mogelijk zijn naar het groen en naar de bomen die ten zuiden van de tiny houses worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast in de zin dat de bebouwingsmogelijkheden rondom de tiny houses worden beperkt.	**3d. Te veel bebouwing toegestaan locaties tiny houses** Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	ieder geval 75 m2 , bestaande uit 45 m2 hoofdgebouw en 30 m2 uitbreiding van het hoofdgebouw, kunnen worden gerealiseerd. Bij een dergelijke omvang van een woning kan van een tiny house niet meer worden gesproken. Voorts is binnen deze bouwaanduiding niet uitgesloten dat zonder vergunning bouwwerken mogen worden opgericht, zoals bedoeld in artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Ook middels deze regelingen kunnen de bouwpercelen zodanig worden bebouwd, dat het karakter van een tiny house verloren gaat. **3e. De bestemming "Tuin" laat vergunningvrij bouwen toe** Ingevolge artikel 4.2.1 is op de gronden met de bestemming "Tuin" het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Dit neemt echter niet weg dat op deze gronden wel zonder vergunning kan worden gebouwd indien op deze gronden wordt voldaan aan de eisen van artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Zie in dat kader bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 15 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0146. Om te voorkomen dat binnen de bestemming "tuin" alsnog zonder omgevingsvergunning gebouwd kan worden, verzoekt omwonende u om op deze gronden het vergunningvrij bouwen uit te sluiten. Dit kunt u bijvoorbeeld doen door in de planregels op te nemen dat deze gronden niet moeten worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het verdient in dat geval wel aanbeveling om in de plantoelichting nader te onderbouwen waarom in dit specifieke geval	**3e. De bestemming "Tuin" laat vergunningvrij bouwen toe** Naar aanleiding van dit zienswijzepunt is de stedenbouwkundige structuur van de ontwikkeling nogmaals in ogenschouw genomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het meer passend om de bouwmogelijkheden op (bepaalde) gronden met de bestemming "Tuin" te beperken. Voor wat betreft de tiny houses wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder het kopje 'Te veel bebouwing toegestaan locaties tiny houses' (3d.). Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast in de zin dat de bebouwingsmogelijkheden op (bepaalde) gronden met de bestemming "Tuin" worden beperkt.	**3e. De bestemming "Tuin" laat vergunningvrij bouwen toe** Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	vergunningvrij bouwen niet kan worden toegestaan binnen de bestemming “tuin”.		
	3f. Hoogte bebouwing Binnen het plangebied worden aan de zuidzijde appartementen mogelijk gemaakt met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 11,5 meter hoog. Deze bouwhoogten zijn voor woningbouw in Nieuwveen uniek en passen niet bij de bouwhoogte van de aansluitende wijk. Om die reden verzoekt omwonende 3 u, overeenkomstig bijvoorbeeld de bouwregels voor woningen in het bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde de maximale goot- en bouwhoogte van de twee beoogde woongebouwen aan de zuidzijde van het plangebied terug te brengen naar 6 en 10 meter.	**3f. Hoogte bebouwing** Voor wat betreft het argument over de bouwhoogte wordt, vanwege het gelijkende zienswijzepunt van omwonende 2, verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder het kopje ‘Hoogte bebouwing’ (2d.).	**3f. Hoogte bebouwing** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3g. Bredere afscheidende groenstrook en verkleinen tiny houses De groenstrook is ca. 4 meter breed. Van een daadwerkelijke groene afscheiding die recht doet aan de (voormalige) parkachtige omgeving is geen sprake. Om die reden verzoekt omwonende 3 om een bredere groenstrook op te nemen. Zo wordt enerzijds de aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonende verminderd, doordat zicht op en in zijn tuin en woning wordt verkleind. Anderzijds komt een bredere groenstrook ten goede aan alle huidige en toekomstige bewoners en voorkomt het dat de watergang teveel ingesloten raakt tussen de bebouwing. De parkachtige omgeving kan hierdoor zoveel als mogelijk worden behouden. Omwonende 3 verzoekt voorts om nader in de plantoelichting te	**3g. Bredere afscheidende groenstrook en verkleinen tiny houses** *Verkleinen tiny houses* Voor wat betreft het argument over de planregels van de tiny houses wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder het kopje ‘Te veel bebouwing toegestaan locaties tiny houses’ (3d.). *Bredere afscheidende groenstrook* Wat de opmerking over de groenstrook betreft wordt allereerst opgemerkt dat de namens omwonende 3 gedane suggestie niet is onderbouwd aan de hand van een stedenbouwkundig rapport of een ander rapport van een terzake deskundige. In het stedenbouwkundig plan (dat een juridische vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan) is ruimte gehouden voor een groene overgang naar de noordzijde. Tegenover de bestaande woningen aan de Weegbree is een parkstrook aangehouden van in totaal 9,3 meter, waarvan 1,9 meter gerekend is voor het voetpad. Het groen begroeide talud tot de waterlijn is 3,9 meter breed en de groenzone tot de private tuinen van de tiny houses is 3,5 meter breed. In deze groenstrook kan een rijke groene begroeiing worden aangebracht. Voor het plan is nog geen inrichtingsplan en nog geen beplantingsplan uitgewerkt. Het uitgangspunt is om een gevarieerde beplanting te realiseren met een natuurlijke en parkachtige uitstraling. In algemene zin is het de bedoeling dat inheemse beplanting wordt toegepast, de beplanting een grote diversiteit kent en aansluit op het streven naar een duurzaam en natuurinclusief woongebied. Hoe dit daadwerkelijk vorm zal krijgen,	**3g. Bredere afscheidende groenstrook en verkleinen tiny houses** *Verkleinen tiny houses* Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. *Bredere afscheidende groenstrook* Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	beschrijven hoe de groene accenten in het plangebied vorm gegeven gaan worden, zodat dit voor omwonenden duidelijker wordt. Voor zover en indien de gronden niet in eigendom blijven van de gemeente, dan verzoekt hij om in de planregels een inrichtingsplan, alsmede een voorwaardelijke en instandhoudingsverplichting op te nemen, om te borgen dat het voorziene groen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Om die reden en ter voorkoming van toekomstige planschade, verzoekt omwonende 3 onder meer de planregels voor de tiny houses nader te beperken en de groenstrook aan de noordzijde van het plan te verbreden.	wordt bepaald in de uitvoeringsfase als het definitieve ontwerp concreet is. De uitvoeringsfase valt buiten het bestek van deze bestemmingsplanprocedure.	
Omwonende 4 (64337)	**4a. Aanleg weg** De huidige bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde', maakt geen wegen mogelijk. Opmerkelijk is dat nu een feitelijk illegale weg met verlichting bepalend en richtinggevend wordt voor de opzet van het plangebied Teylerspark fase 2. Kennelijk is met het oog op een vooropgezet plan al gehandeld: de weg is al aangelegd in strijd met het huidige bestemmingsplan en is hierdoor een schijnbaar onomkeerbare situatie gecreëerd door de gemeente. Zonder dit gegeven had er, zeker voor omwonende, een passender plan kunnen worden opgesteld. Ook gelet op het feit dat nu een woonblok (van Teylerspark 1) dwars op de weg komt te staan en waar omwonende 4 zeker hinder van zullen ondervinden, bijvoorbeeld van inschijnende koplampen van het doorgaande verkeer.	**4a. Aanleg weg** Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 1 onder het kopje 'Aanleg weg' (1c.).	**4a. Aanleg weg** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	4b. Toezegging De gemeente heeft in het verleden toegezegd dat vanaf de bouw van de woningen aan de Weegbree niet kan en zal worden gebouwd op de betreffende locatie, vanwege de aanwezigheid van een rioolwaterzuiveringsinstallatie (geurcontour). Nu er toch concrete plannen zijn om te bouwen, wordt afgeweken van hetgeen destijds is toegezegd. Aldus is er sprake van schending van het vertrouwensbeginsel.	**4b. Toezegging** Wat dit argument betreft wordt, vanwege het gelijkende zienswijzepunt van omwonende 1, verwezen naar de beantwoording hierboven onder het kopje 'Toezegging' (1k.).	**4b. Toezegging** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan
	4c. Geur en geluid AWZI Uit de quick scan bedrijven en milieuzonering volgt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstanden voor het aspect geur. Een nadere beschouwing naar het aspect geur is benodigd om te kunnen beoordelen of een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en of de afvalwaterinstallatie niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daarnaast is, op basis van een goede ruimtelijke ordening, een nadere beschouwing gewenst voor het aspect geluid. Beide toetsen vinden plaats in aparte rapportages. Deze onderdelen staan thans nog open en dienen dan ook eerst nader te worden onderzocht.	**4c. Geur en geluid AWZI** *Geur* Voor wat betreft het argument over het aspect geur wordt, vanwege het gelijkende zienswijzepunt van omwonende 2, verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder het kopje 'Geur' (2b.). *Geluid* Voor de beantwoording van het zienswijzepunt dat ziet op geluid wordt, voor zover dit het onderwerp 'cumulatie geluid' betreft, verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 2 onder het kopje 'Cumulatie geluid' (2e.).	**4c. Geur en geluid AWZI** *Geur* Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. *Geluid* Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4d. Grond en maaiveld De onderhavige bodemonderzoeken dateren uit 2012 en 2018. Na 2018 is er nog veel grond opgebracht en gemengd. Onduidelijk is of de betreffende locatie schone grond betreft en in hoeverre werkzaamheden al dan niet gevolgen hebben voor het perceel van omwonenden. Dit onderdeel dient dan ook nader te worden onderzocht. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de effecten van de ophoging in het	**4d. Grond en maaiveld** Bij de gemeente is het gebruikelijk om een locatie (als Teylerspark fase 2) te gebruiken voor de tijdelijke opslag van grond. Op deze manier kan de gemeente schone grond vanuit andere locaties tijdelijk ergens opslaan zodat het op een later moment elders of op de locatie zelf kan worden gebruikt. Dit zorgt voor een duurzame manier van omgaan met grond, ofwel hergebruik. Alle grond die is aangebracht op de locatie Teylerspark fase 2, is gekeurd en schoon. De grond bestaat uit bestaat uit veenhoudende klei en kan vrij worden toegepast. De ophoping van grond op het plangebied heeft geen gevolgen voor het perceel van omwonenden, noch voor de hoogte van het uiteindelijke terrein van de locatie Teylerspark fase 2. Een klein deel van de gestorte grond zal gebruikt worden voor de landschapsbouw van het toekomstige park. De reden dat de grond netjes wordt afgewerkt (ingezaaid) is om	**4d. Grond en maaiveld** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	bouwplan. Er is namelijk zo'n 1,5 meter opgebracht. In de afgelopen twee weken (ten tijde van dit schrijven) zijn er ook weer veel ladingen grond gestort, ook op stukken waar straks gebouwd gaat worden. Omwonende 4 vraagt zich af in hoeverre er garanties gegeven kunnen worden dat het huidige maaiveld aan de noordzijde bepalend is. Dit houdt namelijk in dat er weer veel grond afgegraven moet worden en van een nieuwe bestemming moet worden voorzien. Omwonende 4 vraagt zich af hoe het zit met de onomkeerbare gevolgen hiervan. **4e. BSD** Uit de reactie van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat hoewel de betreffende locatie op de provinciale kwaliteitskaart buiten het bestaande stads- en dorpsgezicht (BSD) ligt, de redenering gevolgd kan worden dat de locatie van het plan is gelegen binnen het BSD. Omwonende 4 acht deze motivering onvoldoende, nu hier niet uit blijkt waarom het plan binnen BSD zou liggen en tevens het plan, gezien het karakter van BSD, desalniettemin is toegestaan. Bovendien blijkt uit paragraaf 2.4.2 van bijlage 2 van de toelichting (toets voor duurzame verstedelijking) dat de huidige bestemming groen, gelet op de ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt beschouwd als stedelijk groen en dus BSD. In het huidige bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Nooreinde' is de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming groen. Dit geheel conform het beeld van wat mogelijk was met het betreffende stuk grond. Van woningbouw was absoluut geen sprake. Er is op enig moment destijds	ervoor te zorgen dat het er fraaier uitziet in de periode dat de grond daar tijdelijk opgeslagen ligt en om innesteling en ingraving van fauna tegen te gaan. Dit heeft verder geen gevolgen voor de toepasbaarheid van de grond en dit wordt niet gedaan om de gronden daar alsnog (permanent) te laten liggen. In het bestemmingsplan wordt de maximale bouw- en goothoogte gemeten vanaf het 'bestaand aansluitend afgewerkt maaiveld'. Hoger bouwen is niet toegestaan. Het 'bestaand aansluitend afgewerkt maaiveld' (zoals Teylerspark fase 1) blijft uitgangspunt voor de ontwikkeling van Teylerspark fase 2 waardoor de meeste grond waarschijnlijk hergebruikt zal worden elders in de gemeente. Hierbij kan worden gedacht aan het geschikt maken van een terrein voor de bouw van een ander woningbouwproject. **4e. BSD** Voor de beantwoording van de vraag of het plangebied binnen of buiten BSD ligt, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 1 en 2 onder het kopje 'BSD' (1i. en 2f.).	**4e. BSD** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	een plan geweest voor een 'Landgoed' van het water achter de woningen aan de Weegbree tot aan de Schilkerweg. Het karakter van dit plan was een parkachtige invulling, openbaar en dus het hele jaar toegankelijk. Tevens was de bouw mogelijk voor drie woningen. Andere invullingsvormen waren niet in beeld, ook niet bij de gemeente. Dit kon immers niet en werd op verschillende manieren ook gecommuniceerd. Dat de gemeenteraad dus de ontwikkeling van maar liefst 61 koopwoningen toestaat binnen dit gebied is dan ook onbegrijpelijk. Daarnaast is bovenstaande hoogstens opmerkelijk, aangezien er een basis lijkt te liggen vanuit het verleden waardoor het betreffende stuk grond buitenstedelijk is en door de combinatie van 20KE en het LIB een beperking dan wel een verbod ligt op woningbouw. Echter, door een andere taalkundige benadering vanuit de raad wordt een constructie gemaakt waardoor het betreffende gebied ineens binnenstedelijk is en dus buiten de beperkingen van de 20KE komt te liggen. **4f. Aansluiting op bestaande bouw** Het bouwplan sluit daarnaast onvoldoende aan op de bestaande bouw. Zo is ontsluiting alleen mogelijk via de ontsluitingsweg van de Verwondering. Ontsluiting via de oostelijke kant is niet mogelijk. Daarnaast zorgt het voetpad in de richting van het bestaande woongebied, wat vaak door fietsers wordt gebruikt, voor verkeersonveilige situaties. Het bouwplan kan in dit kader worden gezien als een solitair bouwplan en is door een brede watergang achter de woningen van de Weegbree afgesloten van de rest van de woonbebouwing. Bij eerder ruimtelijke plannen is nooit	**4f. Aansluiting op bestaande bouw** Wat de opmerking over de aansluiting op de bestaande bebouwing wordt allereerst opgemerkt dat de namens omwonende 4 gedane stelling dat de woningbouwontwikkeling onvoldoende aansluit op de bestaande bebouwing, niet is onderbouwd aan de hand van een stedenbouwkundig rapport of een ander rapport van een terzake deskundige. Wat de opmerking over de ontsluiting betreft wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 1 onder het kopje 'Aanleg weg' (1c.). Het bestemmingsplan is ruim opgezet in de zin dat het binnen de verschillende bestemmingen mogelijkheden biedt voor onder meer paden, wegen en in- en uitritten. Hoe deze structuur daadwerkelijk vorm zal krijgen, wordt bepaald in de uitvoeringsfase als het definitieve ontwerp concreet is. De uitvoeringsfase valt buiten het bestek van deze bestemmingsplanprocedure.	**4f. Aansluiting op bestaande bouw** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	rekening gehouden met deze invulling. De bebouwing aan de Weegbree was het eind van de woonbebouwing van de kern Nieuwveen. **4g. Hoogte bebouwing** Uit de stukken volgt dat de bouwhoogte van het bouwplan in totaal dertien meter bedraagt. Uit artikel 6.2.1 sub g van het voorgenomen besluit volgt evenwel dat een maximum bouwhoogte van elf meter is toegestaan. In zoverre is de bouwhoogte op dit punt strijdig met het voorgenomen besluit en is er geen afwijkingsmogelijkheid, noch binnenplans, noch buitenplans. Daar komt bij dat bijna geheel Nieuwveen grondgebonden woningen kent, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk zes en tien meter bedragen. In zoverre valt tevens niet te plaatsen dat onderhavig bouwplan uitgaat van goot- en bouwhoogtes van respectievelijk acht en elf en een halve meter, dan wel dertien meter. **4h. Noodzaak behoefte** In de toelichting op het voorgenomen besluit is opgenomen dat er een zekere noodzaak bestaat voor het realiseren van woningen op de betreffende locatie. Het is evenwel onduidelijk hoe veel bouwgrond er de afgelopen jaren binnen de gemeente Nieuwkoop bestemd is geweest voor dure kavels en niet aan sociale woningbouw. In de onderbouwing wordt aangegeven dat de ontwikkeling van het voorgenomen besluit bijdraagt aan de vraag naar betaalbare koopwoningen voor jongeren en starters. Onduidelijk is evenwel in welke zin en met name in welke mate, zodat de noodzaak voor onderhavig bouwplan onvoldoende is aangetoond.	**4g. Hoogte bebouwing** Voor wat betreft het argument over de bebouwing wordt, vanwege het gelijkende zienswijzepunt van omwonende 2, verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder het kopje ‘Hoogte bebouwing’ (2d.). Voorts is onduidelijk waaruit volgt dat de bouwhoogte van het bouwplan dertien meter bedraagt. Er is nog geen bouwplan, er is enkel een bestemmingsplan en een stedenbouwkundig plan. In beide plannen wordt de hoogte van 13 meter niet genoemd. De maximale bouwhoogte van de appartementen in het zuiden bedragen volgens het bestemmingsplan 11,5 meter. In het stedenbouwkundig plan wordt hiervoor geen hoogte gegeven. Een nadere concrete duiding van de genoemde 13 meter bleef, ondanks verzoek aan omwonende 4, uit zodat het gemeentebestuur dit niet nader heeft kunnen onderzoeken. **4h. Noodzaak behoefte** Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 2 onder het kopje ‘Noodzaak behoefte’ (2i.).	**4g. Hoogte bebouwing** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. **4h. Noodzaak behoefte** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Omwonende 4 (64337) *In de zienswijze tegen het (bij het bestemmingsplan horende) ontwerpbesluit 'hogere waarden' op grond van de Wet geluidhinder, zijn enkele zienswijzen opgenomen die eigenlijk tegen het bestemmingsplan gericht zijn (en niet het hogere waardenbesluit).*	**4i . Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), cumulatie geluid en externe veiligheid (EV)** *BSD* Als verantwoordelijk bestuursorgaan dient het geen woningen te willen, ook al zijn het woningen voor starters en jonge mensen, in een gebied met een te hoge geluidsbelasting. Deze omzetting wordt gemotiveerd vanuit het oogpunt dat er in de huidige groenbestemming parkeerplaatsen, speelplaatsen en speelvoorzieningen zijn toegestaan. Hieraan wordt ten onrechte de conclusie verbonden dat dit gebied is te beschouwen als stedelijk groen en derhalve als binnenstedelijk gebied kan worden aangemerkt. Indien deze redenering wordt gevolgd, dan zijn alle groenbestemmingen met een recreatief karakter met speelvoorzieningen en parkeergelegenheid aan te merken als binnenstedelijk gebied, terwijl hier overduidelijk het groen de overgang vormt van buitenstedelijk naar binnenstedelijk. *Cumulatie geluid en EV* Daar komt bij dat het de gemeente bijzonder goed uitkomt dat het hier om binnenstedelijk gebied zou gaan. Hierdoor is het namelijk eenvoudiger om het Luchthavenbesluit (LIB) en de 20 KE norm te omzeilen. Van een motivering zoals bedoeld in artikel 2.2.1d, tweede lid, LIB is omwonende 4 niet gebleken. In zoverre wordt er geen recht gedaan aan de belangen van bewoners. De genoemde zone is juist bedoeld om mensen te beschermen tegen geluid en andere overlast en te voorkomen dat er geen sprake meer is van een goede	**4i. Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), cumulatie geluid en EV** *BSD* Voor de beantwoording van de vraag of het plangebied binnen of buiten BSD ligt, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 1 en 2 onder het kopje 'BSD' (1i. en 2f.). *Cumulatie geluid* Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt, voor zover dit het onderwerp 'cumulatie geluid' betreft, verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 2 onder het kopje 'Cumulatie geluid' (2e.). *Externe veiligheid* Van een motivering zoals bedoeld in artikel 2.2.1d, tweede lid, van het LIB is wel degelijk gebleken. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 van het LIB met nummer 5 zijn aangewezen, is immers in de bij het bestemmingsplan horende toelichting (paragrafen 3.1.4 en 4.6 van het ontwerpbestemmingsplan) gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.	**4i. Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), cumulatie geluid en EV** *BSD* Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. *Cumulatie geluid* Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. *Externe veiligheid* Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn de betreffende zones vastgesteld om de spanning tussen verschillende gebruiksfuncties (in dit geval luchtverkeer en woningbouw) op te heffen door hier bewuste keuzes in te maken. Deze keuzes zijn vervolgens duidelijk neergelegd in het LIB. In de optelsom is er echter sprake van overschrijding van verschillende zones, waaronder de zone verkeerslawaai vanwege de Schilkerweg en de 20 KE zone.		
Omwonende 5 (68612)	**5a. Uitzicht en privacy** Omwonende heeft momenteel een fraai vrij uitzicht richting het zuiden. Ten tijde van de bouw van zijn woning werd vanuit de gemeente Nieuwveen de indruk gewekt dat deze gronden bebouwingvrij te laten, om zodoende geen geurproblemen te laten ontstaan vanwege de nabijgelegen waterzuiveringsinstallatie. Nu worden toch woningen gerealiseerd, waardoor het vrije uitzicht van omwonende vrijwel volledig wordt ontnomen, vooral met het oog op de voorgenomen bouwhoogtes. Ondanks dat vrij uitzicht op zichzelf geen beschermde status geniet, dient de gemeente rekening te houden met het woongenot van aanliggende percelen bij het vaststellen van dit bestemmingsplan. Omwonende is teleurgesteld dat dit geen overweging lijkt te zijn geweest. De nieuwe bouwplannen zullen leiden tot de realisatie van woningen en appartementen die direct zicht hebben op het perceel van omwonende 5. Hierdoor wordt zijn privacy op ernstige wijze aangetast. De gemeente lijkt geen rekening gehouden te hebben met deze onevenredige beperking van zijn privacy.	**5a. Uitzicht en privacy** Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt, voor zover dit het onderwerp ‘vrij uitzicht’ betreft, verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 2 onder het kopje ‘Uitzicht en privacy’ (2c.).	**5a. Uitzicht en privacy** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	5b. Bouwhoogte Onder het bestemmingsplan dat reeds geldt voor aanliggende gebieden alsmede het plangebied, “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”, geldt onder de relevante woonbestemmingen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Ontwerpbestemmingsplan “Teylerspark fase 2” staat echter een maximale goot- en bouwhoogte toe van respectievelijk 8 en 11,5 meter. Deze bouwhoogtes creëren een beeld dat breekt met de rest van de omgeving. Ook wordt hierdoor het uitzicht van omwonende 5 alsmede andere huidige bewoners onnodig zwaarder benadeeld. Om een lijn te houden met de reeds aanwezige bebouwing zouden de bouwhoogtes in ieder geval beperkt moeten blijven tot dezelfde maximale bouwhoogte die reeds geldt van 10 meter. **5c. Regels tiny houses** Ten zuiden van de woning van omwonende, aan de noordzijde van het plangebied, worden drie ‘tiny houses’ toegestaan. Het bestemmingsplan duidt deze percelen ook nadrukkelijk aan als ‘tiny houses’. Hoewel definities niet absoluut eenduidig zijn, worden tiny houses veelal als zodanig aangeduid wanneer zij maximaal 50 m2 groot zijn. In artikel 6.2.1 onder d van het bestemmingsplan wordt dan ook de bepaling opgenomen dat deze tiny houses maximaal 45m2 aan oppervlakte mogen bedragen. Deze bepalingen, in combinatie met andere bepalingen uit het bestemmingsplan, bieden echter onvoldoende zekerheid. Artikel 6.2.2 van het bestemmingsplan maakt duidelijk dat aanvullende bijgebouwen zijn toegestaan, ook buiten het bouwvlak. Artikel 1.18 van	**5b. Bouwhoogte** Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 2 onder het kopje ‘Hoogte bebouwing’ (2d.). **5c. Regels tiny houses** Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 3 onder het kopje ‘Te veel bebouwing toegestaan locaties tiny houses’ (3d.).	**5b. Bouwhoogte** Dit zienswijzepunt zal niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. **5c. Regels tiny houses** Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	het bestemmingsplan schaart een uitbreiding van het hoofdgebouw hier ook onder. De percelen van de tiny houses lijken een oppervlakte te krijgen van ongeveer 150 m2. Artikel 6.2.2 onder b maakt duidelijk dat 50% bebouwd mag worden, mits buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd. Met de voorgenoemde maximale bouwoppervlakte van het hoofdgebouw meegewogen, zou door het aanbouwen van bijgebouwen een tiny house van 75m2 zijn toegestaan, hetgeen tegenstrijdig is met de bedoeling en algemene definitie van een tiny house. Naast het bovenstaande dient ook nog rekening gehouden te worden met de vergunningsvrije bouwmogelijkheden zoals beschreven in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Indien de gemeente nadrukkelijk de bedoeling heeft om restrictief om te gaan met de definitie van een tiny house, dienen de regels ten aanzien daarvan scherper opgesteld te worden. Dit zou bijvoorbeeld mogelijk zijn door te kiezen voor een aangepast bouwvlak, een andere bestemming (zoals “tuin”) of door aanvullende regels op te nemen voor bijgebouwen nabij de specifieke bouwaanduiding ‘tiny houses’. **5d. Regels tuin** Opmerking verdient dat bij het bestemmen van gronden met de bestemming “tuin” het noodzakelijk is om aanvullende bepalingen op te nemen om vergunningsvrije bouwwerken uit te sluiten, zoals een bepaling die “tuin” nadrukkelijk niet als erf aanmerkt.	**5d. Regels tuin** Voor de beantwoording van dit zienswijzepunt wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van omwonende 3 onder het kopje ‘De bestemming “tuin” laat vergunningvrij bouwen toe’ (3e.).	**5d. Regels tuin** Dit zienswijzepunt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

#	Aanleiding	Pagina of document	Ambtshalve wijziging
1.	Ter voorkoming van bewoning van andere vormen dan één huishouden in de woningen binnen dit bestemmingsplan, wordt in de regels een definitie opgenomen voor 'wonen'.	Artikel 1 van de Regels bij het bestemmingsplan.	Het begrip 'wonen' wordt gedefinieerd in artikel 1 van de Regels.
2.	De Doelgroepenverordening is na aanvang van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad op enkele onderdelen aangepast. Dit heeft ook effect op de doelgroepen in dit bestemmingsplan; de starters en jongeren. Gelet hierop is een wijziging van de toelichting en enkele regels van het bestemmingsplan gewenst.	Paragraaf 3.2.3. van de Toelichting, en artikel 1.32 van de Regels.	De Toelichting en de Regels worden geactualiseerd conform de Doelgroepenverordening.
3.	In artikel 6.2.1, onder e, van de Regels is opgenomen dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstanden dat het aantal goedkope koopwoningen ten minste 70% bedraagt. Dit wekt ten onrechte de indruk dat per aanduiding 70% goedkope koop moet zijn. Daarom wordt in dit artikellid toegevoegd dat de 70%-norm gaat om het totaal aantal wooneenheden in het plangebied. Eenzelfde geldt voor artikel 6.2.1, onder d, van de Regels. Daarin zal worden toegevoegd dat het maximale bebouwde oppervlak van 45 m^2 geldt per aanduidingsvlak.	Artikel 6.2.1, onder d en e, van de Regels.	Artikel 6.2.1, onder d en e, van de Regels wordt aangepast.
4.	De bouw van woningen en de aanleg van wegen zorgen voor een toename van de verharding in het plangebied. Het gebied ligt in een kwelgevoelige polder. Daarom zal een berekening van de toename van verharding (inclusief het in het verleden al afgegraven water) worden gemaakt en een uitleg worden gegeven over hoe deze wordt gecompenseerd.	Hoofdstuk 4.9 van de Toelichting bij het bestemmingsplan.	De Waterparagraaf in de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast.
5.	Het advies van de VRHM was niet goed verwerkt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Na afstemming met de VRHM wordt dit advies beter geïncorporeerd in het bestemmingsplan.	Hoofdstuk 4.6 van de Toelichting bij het bestemmingsplan.	De Veiligheidsparagraaf in de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast.
6.	Ambtshalve is geconstateerd dat de Verbeelding te klein is weergegeven. Het is de bedoeling dat de Verbeelding aansluit op de verbeelding van het bestemmingsplan De Verwondering. In de ontwerpfase is daarom onterecht een strook tussen het plangebied en de weg de Verwondering buiten de Verbeelding gelaten. Dit gebied zal worden bestemd als Groen en als Verkeer – Verblijfsgebied.	De Verbeelding van het bestemmingsplan.	De Verbeelding van het bestemmingsplan zal worden vergroot, zodat het aansluit op de grenzen van het bestemmingsplan De Verwondering.
7.	Tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan relatief kleine omissies bevat. Hierbij kan worden gedacht aan taalfouten, grammaticale fouten, kennelijke verschrijvingen, ondergeschikte aanpassingen etc. Daarnaast leiden relevante (wets)wijzigingen en jurisprudentie tot noodzakelijke aanpassingen.	Het gehele ontwerpbestemmingsplan.	De relatief kleine omissies en noodzakelijke wijzigingen worden hersteld bij het gereedmaken van het definitieve bestemmingsplan.

nieuwkoop

nieuwkoop.nl

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