

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN TEYLERSPARK

Gemeente Nieuwkoop

Datum: 30 oktober 2017

Versie: v1

Auteur: gemeente Nieuwkoop

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

- 1.1 Procedure ter inzage legging
- 1.2 Anonimisering
- 1.3 Leeswijzer

2 Zienswijzen

- 2.1 Zienswijze Provincie Zuid-Holland
- 2.2 Zienswijze Fysiotherapie Nieuwveen
- 2.3 Zienswijze Vereniging van Eigenaren Medisch Centrum Liemeer
- 2.4 Zienswijze 4 (omwonende)
- 2.5 Zienswijze 5 (omwonende)
- 2.6 Zienswijze 6 (omwonende)
- 2.7 Zienswijze 7 (omwonende)
- 2.8 Zienswijze 8 (omwonende)
- 2.9 Zienswijze 9 (omwonende)
- 2.10 Zienswijze 10 (omwonende)
- 2.11 Zienswijze 11 (omwonende)

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen
- 3.3 Ambtshalve wijzigingen
 - 3.3.1 Regels
 - 3.3.2 Verbeelding
 - 3.3.3 Toelichting

Bijlage(n):

- 1. NAW gegevens ingekomen zienswijzen.

1 INLEIDING

1.1 Procedure ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teylerspark' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 februari 2017 tot en met 22 maart 2017 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, acht omwonenden en de eigenaren/exploitanten van het medisch centrum hebben zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen ook verder aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen worden dan ook in behandeling genomen.

Voorts is er op 11 april 2017 een hoorzitting gehouden, waarbij indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze toe te lichten. In totaal hebben drie indieners daarvan gebruik gemaakt.

1.2 Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden de indieners van zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Het overzicht met de NAW-gegevens zijn als bijlage 1 (uitsluitend) aan de papieren versie van deze nota toegevoegd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen verwoord. Gelet op het feit dat een groot deel van de zienswijzen (door enkele indieners verdeeld over meerdere brieven van dezelfde datum) veelal dezelfde strekking hebben, maar er toch sprake is van verschillende "accenten" is ervoor gekozen de zienswijzen per indiener te verwoorden. Er is vervolgens gekozen voor een deels gebundelde beantwoording van de zienswijzen (voor respectievelijk de provincie en het medisch centrum/omwonenden) onderverdeeld naar de diverse onderwerpen die door één of meerdere indieners zijn aangestipt. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijzen geleid hebben tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen deels zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige zienswijzen betrokken.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft een overzicht van de wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen, en een overzicht van enkele ambtshalve wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze Provincie Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze (brief d.d. 17 maart 2017; G17.0221)

Het provinciebestuur constateert dat het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen niet in overeenstemming is met de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de provinciale Verordening ruimte 2014. Er dient ingevolge de Verordening ruimte in het bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekenschap te worden gegeven van het feit dat op de desbetreffende locatie binnen de 20 Ke-contour sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en de redenen dienen te worden vermeld die ertoe hebben geleid om op de desbetreffende locatie toch nieuwe woningen te bestemmen.

Er wordt gewerkt aan een nadere uitwerking van deze verantwoording. De Bestuurlijke Regiegroep Schiphol (BRS) zal hierover de komende tijd een besluit nemen. Dit betreft de "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol"; op grond daarvan zullen onder meer de huidige en toekomstige geluidsniveaus in beeld moeten worden gebracht evenals de argumentatie waarom de ontwikkeling niet buiten de 20 Ke-contour of binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden gerealiseerd alsook de te nemen maatregelen om de geluidsoverlast te beperken. Het provinciebestuur verzoekt deze beleidsregel te hanteren bij de onderbouwing van de keuze om binnen de 20 Ke-contour te bouwen.

Reactie gemeente

Op grond van de provinciale Verordening Ruimte zijn binnen de 20Ke contour uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied nieuwe woningen toegestaan. Bij wijze van uitzondering kunnen binnen de 20 Ke zone voor een aantal categorieën woningen ook buiten bestaand stads- en dorpsgebied nieuwe woningen worden toegestaan. Dit betreft onder meer woningbouw binnen de voormalige (rode) bebouwingscontouren van de streekplannen uit 2003 (i.c. het streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld op 12 november 2003). Aldus is dit ook opgenomen in het ontwerp van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) dat inmiddels ter inzage heeft gelegen. Dit is voor wat betreft de onderhavige locatie het geval.

De provinciale verordening schrijft ook voor dat voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour in de toelichting van dat plan rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. Tevens moeten de redenen worden vermeld die ertoe hebben geleid om op de desbetreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 18 april 2017, nr. 910083/934755, de "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol" vastgesteld. Deze "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol" is een verdere uitwerking van de regel (zoals die in de Verordening is opgenomen) om rekenschap te geven van bouwen in geluidbelast gebied. Tegelijkertijd vragen Gedeputeerde Staten aan de gemeenten binnen de 20 Ke-contour dat zij ook een eigen beleidsregel vaststellen waarin voornoemde afspraken zijn uitgewerkt.

De gemeenteraad heeft deze beleidsregel op 11 mei 2017 vastgesteld. De beleidsregel is met ingang van 26 mei 2017 in werking getreden. Met deze beleidsregel heeft de gemeente aangegeven op welke wijze rekenschap wordt gegeven in bestemmingsplannen over (bijvoorbeeld) de geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt extra aandacht besteed aan de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw binnen 20 Ke contour zijn gemoeid. Er wordt een afweging gemaakt waarbij de lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen.

Er kan op de volgende wijze rekenschap van de keuze van de onderhavige locatie voor de realisering van (sociale huur)woningen worden gegeven:

Er is sprake van een tekort aan woningen in sociale sector. De provincie Zuid-Holland heeft de gemeenten op 2 december 2015 een brief gestuurd waarin de provincie benadrukt dat gemeenten moeten voorzien in hun verantwoordelijke taak voor voldoende sociale huisvesting. De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft hier destijds bij besluit van 21 januari 2016 gehoor aan gegeven door in te zetten op extra huisvesting van statushouders binnen de eigen gemeentegrenzen en de mogelijkheden te onderzoeken om extra sociale huurwoningen te realiseren voor zowel statushouders als regulier woningzoekenden. Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om extra sociale huurwoningen te bouwen (mede) ten behoeve van de doorstroom van woningzoekenden, zodat de achtergebleven huurwoning voor andere urgente woningzoekenden beschikbaar komt. Teylerspark is één van de daartoe aangewezen woningbouwlocaties.

Verder kan erop worden gewezen dat in Structuurvisie Nieuwkoop 2040 is vermeld dat een gericht woningbouwbeleid een evenwichtige bevolkingsopbouw moet stimuleren om aldus het draagvlak voor voorzieningen te ondersteunen. Dit betreft met name de grotere kernen (zoals Nieuwveen) waar binnen de contouren nog de meeste ruimte voor de realisering van woningen resteert.

De gemeente zal in de informatievoorziening bij de nieuw bewoners benadrukken dat het plangebied zich geheel bevindt op een door vliegtuiggeluid belaste locatie.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting L_{den} (wegverkeerlawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai) meer bedraagt dan 56 dB zal door ontwikkelaar/woningbouwcorporatie aandacht besteed worden aan de geluidwering van de gevels.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

2.2 Zienswijze Fysiotherapie Nieuwveen Teylersplein 3

Samenvatting zienswijze (drie brieven d.d. 20 februari 2017; G17.0168/G17.0169/G17.0170)

De indiener van zienswijze wijst erop dat het onderhavige plangebied in het bestemmingsplan Nieuwveen deel uitmaakte van een uitbreidingsgebied voor woningbouw. Het gebied lag grotendeels binnen de geurcontouren van de afvalzuivering en binnen de 20Ke-geluidscontouren van Schiphol. Deze woningbouwontwikkeling vond indertijd geen doorgang. Na een uitruil met gronden binnen De Verwondering verdween de aanduiding als zoekgebied. Ook de ontwikkeling als landgoed vond geen doorgang. De indiener van de zienswijze stelt dat de beoogde locatie voor de realisering van twintig huurwoningen een mogelijke totaalontwikkeling van het gebied in de weg zou staan. Hij verzoekt te kiezen voor de realisering van de 20 huurwoningen in twee blokken evenwijdig aan de Laan der Verwondering. Aldus zou de invulling van het genoemde gebied met een landgoed mogelijk blijven. Bovendien zouden volgens de indiener van de zienswijze geen extra wegen en ontsluitingen nodig zijn. Tevens zou - anders dan met de nu gekozen ontsluiting - verkeersoverlast op het Teylersplein worden voorkomen. Ook het uitzicht vanuit de naastgelegen woningen zal niet extra worden belemmerd.

Voorts constateert de indiener van de zienswijze dat de beoogde bouw van woningen zal plaatsvinden buiten de bestaande bebouwingscontouren en binnen de 20Ke zone van Schiphol. Daar mocht tot op heden niet gebouwd. Het lijkt er volgens de indiener van de zienswijze op dat met het nu ter inzage gelegde bestemmingsplan Teylerspark alle vroegere belemmeringen voor woningbouw in dit gebied niet meer van kracht zijn. Dit wijst er naar zijn mening op dat de nu geplande 20 huurwoningen het begin zijn van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Hij mist een globale schets voor de gehele invulling van het totale gebied. Daarmee zou duidelijk worden dat een hoofdontsluiting voor het autoverkeer naar de Laan der Verwondering veel logischer is. Hij verzoekt dan ook de ontsluiting direct te laten verlopen via de Laan der Verwondering.

Hiermee wordt tevens voorkomen dat er overlast en gevaar ontstaat voor bezoekers van het medische praktijkgebouw aan het Teylersplein.

De indiener van de zienswijze stelt verder vast dat ervoor is gekozen om de twee huizenblokken met de achterzijde naar elkaar te situeren en deze te scheiden door de autoweg met parkeervakken. De voordeuren zijn bereikbaar via een voetpad. Daarbij wordt het gebied door een smalle sloot / watergang gescheiden van het medische praktijkgebouw. Hij pleit ervoor de huizen zodanig te situeren dat de voordeuren gericht zijn op de autoweg en de achtertuinen uitkomen op het voetpad. Voorts zou het gehele plangebied iets moeten worden opgeschoven zodat er een brede watergang kan gemaakt worden vergelijkbaar met de watergangen in en rond De Verwondering. Ook op die manier zou het uitzicht vanuit de omliggende woningen in mindere mate extra worden belemmerd. Tevens wordt op die manier meer privacy behouden in de praktijkruimte van de arts en fysiotherapeut. Bovendien zou daarmee de achtertuin niet aan de autoweg zijn gelegen waardoor spelende kinderen die uit de tuin komen, minder gevaar te duchten hebben. Ook voor bezorgdiensten en postbodes betekent dit minder gesjouw en geloop.

2.3 Zienswijze Vereniging van Eigenaren Medisch Centrum Liemeer Teylersplein 3

Samenvatting zienswijze (brief/email d.d. 28 februari 2017; G17.0142)

De indiener van de zienswijze constateert dat de contour van het plan is gesitueerd over zijn parkeerplaatsen gelegen aan de noordzijde van de beoogde toegangsweg. De parkeerplaatsen zijn destijds door de indiener van de zienswijze aangelegd en vervolgens overgedragen aan de gemeente. De afspraak met de gemeente was dat de indiener van de zienswijze beschikking zou blijven houden over de parkeerplaatsen. Hij vraagt zich af waarom deze parkeerplaatsen binnen de contour van het plan vallen en of aan de bestemming van deze parkeerplaatsen daardoor iets gewijzigd zou kunnen worden.

De indiener van de zienswijze wijst erop dat het Teylersplein hoofdzakelijk is ingericht als parkeergelegenheid; er zou (blijkens de recente plaatsing van een waarschuwingsbord) reeds sprake zijn van gevaarlijke situaties. Zo zijn de parkeerplaatsen voor bezoekers van het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis aan de overzijde van de weg naar het Rabobankgebouw en het Medisch Centrum gesitueerd. Bezoekers moeten altijd deze weg oversteken naar het gemeentehuis. Hij wijst in dit verband ook op de plannen om in het voormalige Rabogebouw detailhandel en appartementen te vestigen. Bij doorgang van (een deel van) deze plannen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, waardoor de verkeersveiligheid verder in het gedrang komt. Het realiseren van een ontsluitingsweg naar de nieuw te bouwen woningen Teylerspark zal het aantal verkeersbewegingen over het Teylersplein alleen nog maar verder doen toenemen. Bovendien zou het gebruik van de haaks op de weg gesitueerde parkeerplaatsen bij in- en uitparkeren leiden tot wegblokkades. Voor een doorgaande weg is dit uit een oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst. En om bij het Medisch Centrum te komen moet vanaf bijna alle parkeerplaatsen een stukje over de weg gelopen worden. Dat is nu niet bezwaarlijk, maar wordt dit wel als de ontsluitingsweg naar de nieuwe woningen hier komt te lopen. Dit zal volgens de indiener van de zienswijze gevaarlijke situaties geven.

2.4 Zienswijze 4 omwonende

Samenvatting zienswijze (verdeeld over drie brieven d.d. 27 februari 2017; G17.0144/G17.0145/G17.0146)

Indiener van de zienswijze wijst erop dat de met het voorliggende bestemmingsplan beoogde locatie voor de realisering van de woningen een mogelijke totaalontwikkeling van het gebied omsloten door Teylersplein, Schilkerweg, Gruttoveld, Weegbree en Laan der Verwondering als landgoed (zoals ooit de bedoeling was) in de weg zal staan. Hij verzoekt om de 20 woningen te realiseren evenwijdig aan de Laan der Verwondering. Aldus zou invulling van het genoemde

gebied met een landgoed mogelijk blijven. Er behoeven dan ook geen extra wegen en ontsluitingen te worden gerealiseerd. Tevens worden verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties op het Teylersplein voorkomen. Bijkomend voordeel is dat het uitzicht vanuit de bestaande woningen niet extra wordt belemmerd, aldus de indiener van de zienswijze.

De indiener van de zienswijze constateert voorts dat ervoor is gekozen om de twee huizenblokken met de achterzijde naar elkaar te situeren en deze te scheiden door een autoweg met parkeervakken. De voordeuren zijn bereikbaar via een voetpad. Daarbij wordt het gebied door een smalle sloot/watergang gescheiden van het medische praktijkgebouw. De indiener van de zienswijze pleit ervoor de huizen zo te situeren dat de voordeuren gericht zijn op de autoweg en de achtertuinen uitkomen op het voetpad en om het hele gebied iets op te schuiven zodat er een brede watergang kan worden gemaakt worden vergelijkbaar met de watergangen in en rond De Verwondering. Aldus zou volgens de indiener van de zienswijze het uitzicht vanuit de bestaande woningen in mindere mate extra worden belemmerd. Daarbij zou ook meer privacy behouden blijven in de praktijkruimte van de arts en fysiotherapeut. Bovendien is de achtertuin dan niet aan de autoweg gelegen waardoor spelende kinderen die uit de tuin komen minder gevaar hebben te duchten hebben. Volgens de indiener van de zienswijze zou dit voor bezorgdiensten en postbodes ook minder gesjouw en geloop met zich mee brengen.

De indiener stelt dat kennelijk alle vroegere belemmeringen voor woningbouw in dit gebied niet meer van kracht zijn. Hij verwacht dan ook dat de nu geplande woningen het begin zijn van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Hij mist dan ook een globale schets van de invulling van het gehele gebied. Het zou dan duidelijk worden dat een hoofdontsluiting voor het autoverkeer naar de Laan der Verwondering veel logischer is. Indiener van de zienswijze pleit ervoor om de ontsluiting direct te laten verlopen via de Laan der Verwondering. Hiermee wordt tevens voorkomen dat er overlast en gevaar ontstaat voor de bezoekers van het medische praktijkgebouw aan het Teylersplein.

2.5 Zienswijze 5 omwonende

Samenvatting zienswijze (verdeeld over drie brieven d.d. 5 maart 2017; G17.0156/G17.0157/G.17.0158)

De indieners van de zienswijze wijst erop dat het plangebied indertijd aangewezen was als mogelijk uitbreidingsgebied voor woningbouw. Dit gebied lag grotendeels binnen de geurcontouren van de afvalzuivering en binnen de 20Ke geluidscontouren van Schiphol. Deze woningbouwontwikkeling vond destijds geen doorgang. Na een uitruil met gronden binnen De Verwondering verdween de aanduiding als zoekgebied. Ook de ontwikkeling als landgoed vond geen doorgang. Volgens de indiener van de zienswijze zou de nu gekozen locatie voor de realisering van twintig huurwoningen een mogelijke totaalontwikkeling van het gebied in de weg staan.

De indiener van de zienswijze verzoekt om de 20 woningen te situeren in twee blokken evenwijdig aan de Laan der Verwondering. Hiermee zou de invulling van het plangebied met een landgoed mogelijk blijven. Er zouden ook geen extra wegen en ontsluitingen behoeven te worden aangelegd. Tevens zou dan verkeersoverlast op het Teylersplein worden voorkomen. Het uitzicht vanuit de nabijgelegen woningen zou ook niet extra worden belemmerd.

De indiener van de zienswijze constateert voorts dat de geplande ontwikkeling plaats zal vinden buiten de bestaande bebouwingscontouren en binnen de 20Ke zone van Schiphol. Er mocht tot op heden niet gebouwd worden in dit gebied. Het lijkt er volgens de indiener van de zienswijze op dat met het nu ter inzage gelegde bestemmingsplan Teylerspark alle vroegere belemmeringen voor woningbouw in dit gebied niet meer van kracht zijn. Dat betekent volgens hem dat de nu geplande 20 huurwoningen het begin zijn van het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk. Hij mist een globale schets voor de totale invulling van het gebied. Daaruit zou dan duidelijk worden dat een hoofdontsluiting voor het autoverkeer naar de Laan der Verwondering veel logischer is. De

indiener van de zienswijze pleit ervoor om de ontsluiting direct te laten verlopen via de Laan der Verwondering. Daarmee zou tevens worden voorkomen dat er overlast en gevaar ontstaat voor bezoekers van het medische praktijkgebouw op het Teylersplein.

De indiener van de zienswijze constateert dat ervoor is gekozen om de twee huizenblokken met de achterzijde naar elkaar te situeren en te scheiden door een autoweg met parkeervakken. De voordeuren zijn bereikbaar via een voetpad. Daarbij wordt het gebied door een smalle sloot/watergang gescheiden van het medische praktijkgebouw. Hij verzoekt om de huizen "andersom te situeren" zodat de voordeuren gericht zijn op de autoweg en de achtertuinen uitkomen op het voetpad. Ook pleit hij ervoor het hele gebied iets op te schuiven zodat er een brede watergang kan gemaakt worden vergelijkbaar met de watergangen in en rond De Verwondering. Aldus zou ook het uitzicht uit de nabijgelegen woningen minder worden belemmerd. Dat zou tevens meer privacy bieden in de naastgelegen praktijkruimte van de arts en fysiotherapeut. Bovendien zou de achtertuin niet aan de autoweg zijn gelegen waardoor spelende kinderen die uit de tuin komen, minder gevaar lopen. Ook voor bezorgdiensten en postbodes betekent dit minder gesjouw en geloop.

2.6 Zienswijze 6 omwonende

Samenvatting zienswijze (brief d.d. 21 maart 2017; G17.0232)

De indieners van de zienswijze wijzen erop dat de raad in zijn vergadering van 15 december 2016 het bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde gewijzigd heeft vastgesteld. Een van die wijzigingen betrof de locatie Teylerspark en de directe omgeving daarvan. De locatie Teylerspark is niet opgenomen in genoemd bestemmingsplan en de omgeving is getransformeerd van agrarisch naar groen. Volgens de indieners van de zienswijze was toen al zeer lange tijd bekend dat op de locatie Teylerspark 20 sociale huurwoningen zouden worden gebouwd; verwezen wordt naar het raadsbesluit van 21 april 2016. Het komt hen vreemd voor dat nu voor de locatie Teylerspark een apart bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Een dergelijk fragmentarisch en diffuus ruimtelijk beleid getuigt naar hun mening niet van het transparant opereren in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De indieners van de zienswijze stellen dat de woningbouwlocatie Teylerspark in stedenbouwkundig opzicht geen enkele relatie heeft met de aanpalende woonwijk Schoterveld. De in het plangebied opgenomen verkeersverbindingen dwingen deze relaties ook niet af, mede omdat niet zorgvuldig wordt omgegaan met de overgangen tussen bebouwing en het landschap c.q. de dorpsrand. Het zal volgens de indieners van de zienswijze altijd een op zichzelf staand geïsoleerd wijkje blijven.

De indieners van de zienswijze wijzen erop dat dat de gemeente Nieuwkoop in 2009 tijdens een vergadering van de Streekplancommissie Zuid-Holland Oost heeft verklaard op de huidige locatie Teylerspark en direct aangrenzende gronden geen woningen te willen realiseren vanwege de 20Ke contour rondom Schiphol. Toen ging het om het bouwen van 100 (koop)woningen. Volgens de gemeente moesten die woningen wel een goede kwaliteit krijgen en moesten zodanig gebouwd worden dat de bewoners zo min mogelijk overlast zouden hebben van de luchtvaart. Bovendien lagen de toen beoogde woningen nabij een hoge druk aardgasleiding, binnen de contour van een rioolwaterzuiveringsinstallatie en nabij een provinciale weg. Het desbetreffende gebied (waaronder dus het onderhavige plangebied) zal dan ook niet de benodigde woonkwaliteit kunnen krijgen. De indieners van de zienswijze concluderen dat blijkbaar nu beoogde sociale woningen niet behoeven te voldoen aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat, zoals die destijds wel aan de realisering van koopwoningen werden gesteld.

De indieners van de zienswijzen achten het curieus op welke wijze de gemeente denkt de locatie Teylerspark te realiseren. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt vermeld, dat de ontwikkeling van de locatie Teylerspark een herstructurering betreft buiten bestaand dorpsgebied. Door de gemeente wordt gesteld, dat binnen het bebouwd dorpsgebied van Nieuwveen de

mogelijkheden (te) beperkt zijn om te kunnen voorzien in de actuele regionale behoefte, c.q. de beoogde 20 woningen. Volgens de indieners van de zienswijze zijn die mogelijkheden wel aanwezig. Er wordt gewezen op nabijgelegen bestaand dorpsgebied waar al twintig jaar een woningbouwlocatie aanwezig die nog nimmer is aangewend. Ook wordt gewezen op een grote onbebouwde locatie die in bezit is van de Woningstichting Nieuwkoop en die direct kan worden benut worden voor de bouw van de 20 huurwoningen (met een goed woon- en leefklimaat). Bovendien zijn binnen diverse bestemmingsplannen herstructureringsgebieden aangewezen, die ook nog nimmer zijn benut. De indieners van de zienswijzen concluderen dat binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de bouw van de 20 woningen. Zij vragen zich af waarom de locaties binnen bestaand stedelijk gebied niet worden benut en op de onderhavige locatie buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gebouwd.

De indieners van de zienswijze wijzen erop dat in het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 het plangebied en omgeving (abusievelijk) is aangeduid als binnenstedelijk gebied. In 2006 is deze omissie hersteld en is de bebouwingscontour van het streekplan gelegd op de grens met het Teylersplein. De contour uit 2003 wordt nu weer gebruikt om aan te geven dat de locatie Teylerspark binnen bestaand stedelijk gebied ligt en dat daarom niet het bebouwingsverbod in het kader van de (nog aangescherpte) 20 Ke-contour van Schiphol geldt. De provinciale Verordening ruimte is hierop inmiddels gewijzigd. Geclaimd wordt, dat dit in de Nota Ruimte (2004) van het Rijk een en ander al bestuurlijk was overeengekomen. Volgens de indieners van de zienswijze is dit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Zij stellen zich op het standpunt dat de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking) in dit geval boven bestuurlijke afspraken gaat. Er zou bovendien in alle bestemmingsplannen met betrekking tot de kern Nieuwveen vanaf 1996 nimmer zijn opgenomen dat in het plangebied Teylerspark en directe omgeving, woningen zouden kunnen worden gebouwd. Er zou volgens de indieners van de zienswijze in de afgelopen twintig jaar geen enkel bouwvoornemen gelanceerd zijn voor het plangebied en de aangrenzende open ruimte.

De indieners van zienswijze vinden het vreemd dat in het akoestisch rapport bij het bestemmingsplan geen aandacht wordt geschonken aan het luchtverkeerslawaai. Op zijn minst zou de cumulatie van alle geluidsbronnen moeten worden berekend om te kunnen bepalen in welke mate het woon- en leefklimaat nadelig wordt beïnvloed. Door de verdubbeling van de capaciteit van het nabij gelegen industrieterrein zal het aantal verkeersbewegingen en dus het verkeerslawaai ten gevolge de N462 fors toenemen. In het akoestisch rapport is daarvan niets terug te vinden. Gelet op de huidige geluidbelasting kunnen de indieners van de zienswijze zich voorstellen, dat de gemeente tot op heden geen woningbouw tussen de wijk Schoterveld en de N462 wenste te ontwikkelen.

2.7 Zienswijze 7 omwonende

Samenvatting zienswijze (brief d.d. 9 maart 2017; G17.0235)

De indiener van de zienswijze acht het aannemelijk dat na de realisatie van deze huurwoningen in dit gebied nog meer woningbouw zal gaan plaats vinden en dat dan zeker duidelijk zal worden dat een hoofdontsluiting op de Laan der Verwondering veel logischer is. Ook zonder verdere uitbreiding zou volgens de indiener van de zienswijze een ontsluiting via de Laan der Verwondering duidelijk de voorkeur verdienen. Er zou dan worden voorkomen dat er veel meer overlast en gevaar ontstaat voor bezoekers van het Medisch Centrum en het Gemeentehuis op het Teylersplein. Hij wijst erop dat er door de realisatie van de plannen voor de voormalige RABObank ook al meer verkeersbewegingen zullen ontstaan. De aard van deze instanties maakt de verkeersbewegingen heel frequent, vaak kortstondig én zéér gedifferentieerd, hetgeen zal leiden tot onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties. Het gebied kan volgens de indiener van de zienswijze niet ingericht worden als voetgangersgebied en als ontsluitingsweg van een woonwijk. Voor (veelal oudere) mensen die lopend, met rollator, scootmobiel, rolstoel of fiets, scooter en/of auto het Gemeentehuis, Medisch Centrum en/of voormalige RABObank bezoeken wordt dit volgens de indiener van de zienswijze een niet te nemen obstakel. Hij wijst erop dat In de hoek bij

de voormalige Rabobank (veelal kleine) kinderen spelen die kwetsbaar zijn voor (nog) meer verkeer. Daarbij is er volgens de indiener van de zienswijze nu al regelmatig sprake een parkeerprobleem. Bovendien zullen er naar zijn mening op de aansluiting Teylersplein-/Korenveldweg ten gevolge van de toename van de verkeersbewegingen nog meer (bijna) aanrijdingen plaatsvinden. De indiener van de zienswijze pleit ervoor de ontsluiting aan te leggen en direct te laten verlopen via de Laan der Verwondering. Dit is naar zijn mening veiliger én goedkoper. Hij verwijst naar de optie zoals die in het "SH4 Stedenbouwkundig Ontwerp Teylersplein mei 2016" (blz. 4) is aangegeven.

2.9 Zienswijze 8 omwonende

Samenvatting zienswijze (brief d.d. 9 maart 2017; G17.0234)

Deze zienswijze is gelijk aan de voorgaande onder 7 verwoorde zienswijze.

2.10 Zienswijze 9 omwonende

Samenvatting zienswijze (brief d.d. 9 maart 2017; G17.0213)

Deze zienswijze is gelijk aan de voorgaande onder 7 verwoorde zienswijze.

2.11 Zienswijze 10 omwonende

Samenvatting zienswijze (verdeeld over twee brieven d.d. 24 februari 2017; G17.0140/G17.0141)

Indiener van de zienswijze wijst ook op de aanvankelijke (niet gerealiseerde) plannen om te komen tot de realisering van een landgoed voor de bouw van slechts drie woningen ter plekke van het onderhavige plangebied. Indiener van de zienswijze kan geen begrip opbrengen voor de plannen voor de realisering van 20 solitaire woningen in een plangebied zonder dat er een totaalvisie op het gebied is. De keuze van de locatie heeft als consequentie dat de ontsluiting alleen via het Teylersplein kan plaatsvinden met alle nadelige gevolgen van dien. Het Teylersplein is qua opzet niet ontwikkeld als ontsluitingsweg. Het is een parkeerterrein voor het gemeentehuis en het daar aanwezige medisch centrum (en de vroegere Rabobank). Het is naar de mening van de indiener van de zienswijze evident dat een woonwijkje ontsluiten via een parkeerterrein zal leiden tot ongewenste en misschien wel gevaarlijke situaties. Indiener van de zienswijze pleit voor een locatie nabij de Laan der Verwondering. De ontsluiting van de 20 woningen zou dan eenvoudig kunnen plaatsvinden via deze reeds bestaande weg. Aldus worden ongewenste situaties op het Teylersplein vermeden en is aanpassing van het Teylersplein niet nodig. Een locatie langs de Laan der Verwondering zou de toekomstige ontwikkelingen niet belemmeren. Zelfs de ontwikkeling van een landgoed blijft volgens de indiener aldus tot de mogelijkheden behoren.

Volgens de indiener van de zienswijze lijkt het erop dat met het nu ter inzage gelegde bestemmingsplan Teylerspark alle vroegere belemmeringen voor woningbouw in dit gebied niet meer van kracht zijn. De nu geplande 20 woningen zouden het begin kunnen zijn van het ontwikkelen van een volledig nieuwe woonwijk. Indiener van de zienswijze mist dan een globale schets betreffende de invulling van het gehele gebied. Dan zou ook duidelijk worden dat een hoofdontsluiting voor het autoverkeer naar de Laan der Verwondering veel logischer is. Dan zou tevens worden voorkomen dat er overlast en gevaar ontstaan voor bezoekers van het Medisch Centrum en Gemeentehuis op het Teylersplein. Door de aard van deze instanties zijn de verkeersbewegingen heel frequent en vaak kortstondig door veelal oudere medebewoners die lopend, met rollator, scootmobiel, rolstoel of fiets, scooter en auto Gemeentehuis en/of Medisch Centrum bezoeken. De indiener van zienswijze wijst er ook op dat in de hoek bij de voormalige Rabobank vaak kinderen spelen. Er is daar volgens de indiener van de zienswijze nu al ook regelmatig een parkeerprobleem. Ook deze indiener van een zienswijze pleit ervoor om de

ontsluiting direct te laten verlopen via de Laan der Verwondering. Dit zou absoluut veel veiliger en goedkoper zijn.

2.8 Zienswijze 11 omwonende

Samenvatting zienswijze (inspraakformulier inloopbijeenkomst d.d. 13 februari 2017; G17.0163)

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij niet zit te wachten op woningen voor zijn raam. Zijn uitzicht zal worden weggenomen en zijn woning zal in waarde dalen. Hij vraagt zich af waarom er niet verder wordt gebouwd bij De Verwondering. Hij wijst erop dat daar reeds een weg ligt.

Reactie gemeente

Onderstaand wordt per onderwerp op de zienswijzen ingegaan.

Besluitvorming bestemmingsplannen

De gemeenteraad heeft op 15 december 2016 het bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde onder meer in zoverre gewijzigd vastgesteld dat de onderhavige locatie Teylerspark buiten dat bestemmingsplan is gehouden. Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde moest voorliggend bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van de woningen in Teylerspark nog in ontwerp ter inzage. Er was toen voor wat betreft de woningbouw in Teylerspark nog maar sprake van een voorontwerp-bestemmingsplan. Bovendien gaat het om twee geheel verschillende soorten bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op woningbouwontwikkeling; het bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde is een conserverend bestemmingsplan.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Er wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan (blz.15-17) uitvoerig ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking zoals die luidde ten tijde van de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan. De vraag komt aan de orde of met de realisering van de 20 woningen in Teylerspark wordt voorzien in een actuele regionale behoefte (trede 1). Vervolgens wordt ingegaan op de vraag of in de behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of een andere wijze (trede 2). Tenslotte wordt de vraag beantwoord of de beoogde locatie uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geschikt is voor de bouw van woningen.

Er is per 1 juli 2017 een nieuwe (vereenvoudigde) rijksladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Dit is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2, 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 buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Indieners van de zienswijzen doelen onder meer op de direct ten noorden van het medische centrum gelegen en beschikbare locatie waar ingevolge het bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde binnen de bestemming "Maatschappelijk" tevens vijf wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Deze locatie is op ongeveer 20 meter recht tegenover de woningen van een aantal indieners van zienswijzen gelegen.

Indieners van de zienswijzen wijzen ook op een grote onbebouwde locatie in het centrum van Nieuwveen die aanvankelijk was bestemd voor wonen en zorg. Dit betreft het perceel waarop de WoonZorgZone gepland staat, gelegen in het centrumgebied van de kern Nieuwveen. De vergunningen hiervoor zijn in 2015 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de grondeigenaar aangegeven dat de ontwikkeling van het plan in de oorspronkelijk opzet niet doorgaat. Het is wel de bedoeling dat voor de locatie een nieuw plan wordt opgesteld, waarbij de initiatiefnemer in gesprek gaat met de inwoners van Nieuwveen. Realisering is dus niet op korter termijn aan de orde.

Voor wat betreft de volgens indieners van de zienswijzen beschikbare locaties voor sociale woningbouw in verschillende kernen kan worden opgemerkt dat:

- o deze zijn gerealiseerd (Langeraar Vivero en Zevenhoven Stationsweg);*
- o op korte termijn wordt gestart met de bouw (Nieuwveen De Verwondering);*
- o het desbetreffende bestemmingsplan is vastgesteld (Ter Aar Middelweg);*
- o het desbetreffende bestemmingsplan binnenkort wordt vastgesteld (Langeraar Damstaete).*

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

Locatie plangebied en totaalvisie op ontwikkeling gebied

Er wordt momenteel gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor Teylerspark 2 en voor het Noorder- en Zuidereiland in het aangrenzende woningbouwgebied De Verwondering. Aldus wordt gewerkt aan een visie op een groter gebied dan uitsluitend het onderhavige plangebied. Er is op 4 oktober jl. een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden, waarbij ook de totale ontwikkeling van genoemde plangebieden is weergegeven.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

Stedenbouwkundige relatie met woonwijk Schoterveld

Het in het voorliggende bestemmingsplan geprojecteerde woninggebied Teylerspark zal een vervolg krijgen met de realisering van woningen in het gebied Teylerspark 2. Daarvoor wordt nu een stedenbouwkundige visie opgesteld in aansluiting op de geprojecteerde woningbouw in het onderhavige plangebied Teylerspark. Anders dan door indieners van de zienswijzen wordt gesteld zal het in het voorliggende bestemmingsplan geprojecteerde bouwproject niet een op zichzelf staand geïsoleerd project blijven.

Daar waar indieners stellen dat de woningbouwlocatie Teylerspark in stedenbouwkundig opzicht geen enkele relatie heeft met de aanpalende woonwijk Schoterveld en dat deze relatie ook niet wordt afgedwongen door de verkeersverbindingen, kan worden opgemerkt dat - juist op aandringen van de indieners van de zienswijzen - de geprojecteerde woningen op termijn voor autoverkeer definitief ontsloten zullen worden op de Laan de Verwondering (en niet via het Teylersplein of de woonwijk Schoterveld).

Overigens voorziet het bestemmingsplan wel in de realisering van een langzaam verkeersroute rechtstreeks van/naar het aangrenzende Schoterveld.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

Locatie plangebied (belemmeringen)

Voor wat betreft de onderstaande (milieu)aspecten kan over de met het voorliggende bestemmingsplan gekozen locatie het volgende worden opgemerkt.

- *Vliegtuiglawaai*

Op grond van de provinciale Verordening Ruimte zijn binnen de 20Ke contour uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied nieuwe woningen toegestaan. Bij wijze van uitzondering kunnen binnen de 20 Ke zone voor een aantal categorieën woningen ook buiten bestaand stads- en dorpsgebied nieuwe woningen worden toegestaan. Dit betreft onder meer woningbouw binnen de voormalige (rode) bebouwingscontouren van de streekplannen uit 2003 (i.c. het streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld op 12 november 2003). Aldus is dit ook opgenomen in het ontwerp van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) dat inmiddels ter inzage heeft gelegen. Dit is voor wat betreft de onderhavige locatie het geval.

De provinciale Verordening Ruimte schrijft ook voor dat voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour in de toelichting van dat plan rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. Tevens moeten de redenen worden vermeld die ertoe hebben geleid om op de desbetreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. De provinciale "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol" is een verdere uitwerking van de regel (zoals die in de Verordening is opgenomen) om rekenschap te geven van bouwen in geluidbelast gebied.

Er kan op de volgende wijze rekenschap van de keuze van de onderhavige locatie voor de realisering van (sociale huur)woningen worden gegeven:

Er is sprake van een tekort aan woningen in sociale sector. De provincie Zuid-Holland heeft de gemeenten op 2 december 2015 een brief gestuurd waarin de provincie benadrukt dat gemeenten moeten voorzien in hun verantwoordelijke taak voor voldoende sociale huisvesting. De gemeente Nieuwkoop heeft hier bij besluit van 21 januari 2016 gehoor aan gegeven door in te zetten op extra huisvesting van statushouders binnen de eigen gemeentegrenzen en de mogelijkheden te onderzoeken om extra sociale huurwoningen te realiseren voor zowel statushouders als regulier woningzoekenden. Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om extra sociale huurwoningen te bouwen (mede) ten behoeve van de doorstroom van woningzoekenden, zodat de achtergebleven huurwoning voor andere urgente woningzoekenden beschikbaar komt. Teylerspark is één van de daartoe aangewezen woningbouwlocaties.

Verder kan erop worden gewezen dat in Structuurvisie Nieuwkoop 2040 is vermeld dat iedere kern een zodanige bevolkingssamenstelling moet hebben dat het voorzieningenniveau dat bij die kern hoort, in stand kan blijven. Daarmee wordt ook de leefbaarheid en vitaliteit in stand gehouden. Die groei zal voornamelijk bij de grotere kernen plaatsvinden, waar binnen de contouren nog de meeste ruimte resteert.

De gemeente zal in de informatievoorziening aan de ontwikkelaar en de nieuwe bewoners benadrukken dat het plangebied zich geheel bevindt op een door vliegtuiggeluid belaste locatie.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Geluid wegverkeer*

Verwezen kan worden naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage 1 aan de plantoelichting is toegevoegd. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op alle in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen gelijk is aan of lager dan de wettelijke voorkeurswaarde van L_{den} 48 dB is. De cumulatieve geluidbelasting (ten gevolge van het wegverkeer) van maximaal L_{den} 52 dB is eveneens lager dan de voorkeurswaarde. Er is ingevolge de Wet geluidhinder dan ook geen belemmering voor de realisering van de woningen.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Geluid bedrijventerrein Schoterhoek*

Zuidelijk van het plangebied (en ten zuiden van de Schilkerweg) bevindt zich het bedrijventerrein Schoterhoek. Daar zijn ingevolge het bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde en ingevolge het bestemmingsplan Schoterhoek II geen geluidszoneringsplichtige bedrijven toegestaan. Mede gelet op de afstand tussen het plangebied en het bedrijventerrein Schoterhoek (circa 175 meter) zal er geen sprake zijn van geluidsoverlast ten gevolge van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Schoterhoek.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Cumulatie geluid*

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting L_{den} (wegverkeerlawai, industrielawaai en luchtvaartlawai) meer bedraagt dan 56 dB zal door de ontwikkelaar/woningcorporatie aandacht besteed worden aan de geluidwering van de gevels.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Externe veiligheid hoge druk gasleiding en vervoer gevaarlijke stoffen (Schilkerweg)*

Voor wat betreft de externe veiligheid ten gevolge van de langs de Schilkerweg gelegen hoge druk gasleiding kan worden verwezen naar het gestelde op blz. 30-33 van de plantoelichting. Daar wordt geconstateerd dat het plangebied buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risico contour valt. Tevens is de afstand van het plangebied tot aan de gasleiding (circa 125 meter) dusdanig groot dat een verantwoording van het groepsrisico niet nodig is.

Ook voor wat betreft de externe veiligheid in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de Schilkerweg kan worden verwezen naar het gestelde op blz. 30-33 van de plantoelichting. Daar wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico contour 10^{-6} langs de Schilkerweg. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico ter plekke van het onderhavige plangebied is dermate laag dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet nodig wordt geacht. Er wordt wel een beperkte verantwoording afgelegd op de onderdelen hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, waaruit niet de conclusie wordt getrokken dat de realisering van de woningen in Teylerspark uit een oogpunt van externe veiligheid niet mogelijk is.

Ook de Veiligheidsregio Hollands Midden heeft (bij brief van 6 maart 2017) aangegeven dat voor het plangebied de volgende risicobronnen van belang zijn te weten de hogedruk aardgasleiding W-529-17 (langs de Schilkerweg) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N231 (Nieuwveenseweg/Provinciale weg) en de N462 (Schilkerweg). De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico van de bovengenoemde risicobronnen geen invloed op het plangebied heeft. Voor beide risicobronnen geldt ook dat er geen sprake is van een groepsrisico.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Geur rioolwaterzuivering*

In dit verband is de geurcontour van de AWZI Nieuwveen van belang. De geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige objecten (zoals woningen) mag maximaal 0,5 ou_E/m³¹. Ter plekke van het plangebied wordt hier ruimschoots onder gebleven, zo is gebleken uit onderzoek ten behoeve van de in 2012 door Gedeputeerde Staten verleende omgevingsvergunning voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Luchtkwaliteit*

Op bladzijde 27-28 van de plantoelichting wordt geconcludeerd dat de realisering van de woningen gelet op het geringe aantal woningen niet in betekende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De achtergrondconcentraties van stikstof en fijn stof zullen onder de desbetreffende grenswaarden blijven.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Bodem*

Uit verkennend milieukundig bodemonderzoek (bijlage 3 bij de plantoelichting) is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de geplande nieuwbouw in het plangebied.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Flora en fauna*

De quickscan flora en fauna is als bijlage 4 aan de plantoelichting toegevoegd. Er worden ten gevolge van de realisering van de woningen geen effecten op de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden verwacht. Door een bepaalde wijze van uitvoering en de keuze voor de juiste periode van uitvoering kunnen kwetsbare diersoorten worden ontzien en wordt daarmee aan de algemene zorgplicht voldaan.

Voorts is er een indicatieve berekening van de stikstofdepositie ten gevolge van de realisering van de woningen opgesteld (een zogeheten Aerius berekening). Daaruit is gebleken dat er als gevolg van de realisering van het plan geen (noemenswaardige) stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied zal optreden.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding (de verbeelding en regels van) het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

- *Algemeen*

Aan het voorgaande kan overigens nog worden toegevoegd dat de toelichting bij het bestemmingsplan op het punt van enkele milieuaspecten op onderdelen nog is aangepast aan het meest recente advies van de Omgevingsdienst West Holland (advies dd.16 maart 2017). Dit leidt niet tot de conclusie dat er aanleiding is de verbeelding en regels van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp ervan gewijzigd vast te stellen.

Ontsluiting plangebied en verkeersveiligheid

¹ OU_E = Europese odour unit

De onderhavige woningbouwlocatie Teylerspark zal gedurende de realisering ervan voor het bouwverkeer worden ontsloten op de Laan der Verwondering. Voorafgaande aan en gedurende de realisering van de woningen in Teylerspark 2 zullen de 20 woningen in het onderhavige plangebied worden ontsloten op het Teylersplein. Gedurende realisering van Teylerspark 2 zal het bouwverkeer van/naar die bouwlocatie gescheiden worden van het bewonersverkeer van/naar Teylerspark.

Met de realisering van de woningen in Teylerspark 2 zal er te zijner tijd sprake zijn van een tweezijdige ontsluiting (enerzijds richting Laan der Verwondering, anderzijds richting Teylersplein). De definitieve wijkontsluiting voor autoverkeer zal verlopen via de Laan der Verwondering. De ontsluiting richting het Teylersplein zal dan uitsluitend nog benut kunnen worden door langzaam verkeer en als calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten.

De desbetreffende zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen om aldus de doortrekking van de definitieve ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer in westelijke richting (richting Laan der Verwondering) mogelijk te maken. De bestemming "Groen" als voorzien in het ontwerp wordt daartoe ter plekke van de zuidwestelijke hoek van het plangebied gewijzigd in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Het resterende deel van deze definitieve ontsluitingsweg richting Laan der Verwondering voor autoverkeer zal worden meegenomen in het bestemmingsplan Teylerspark 2.

Verkaveling plangebied en verkeersveiligheid

Er is voor gekozen de voorzijden van de woningen naar de buitenzijden van het plangebied (het openbaar gebied) te situeren. Aldus wordt zicht van buitenaf op de achterzijden van de bebouwing en de achtertuinten (met veelal minder fraaie schuttingen, schuurtjes e.d.) voorkomen.

Hetgeen door diverse indieners van zienswijzen wordt aangeduid als een "autoweg" is niet meer dan een aan de achterzijde van de woningen gelegen doodlopende insteek met circa 36 parkeerplaatsen aan weerszijden ervan (waarmee voor de 20 woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen). Van een verkeersonveilige situatie als door de indieners van de zienswijzen gesteld, behoeft niet te worden bevreesd.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

Parkeren

Er wordt in het plangebied voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de nieuwe woningen; het aantal te realiseren parkeerplaatsen is conform de gemeentelijke parkeernota. De realisering van de woningen zal dus geen gevolgen hebben voor de parkeersituatie in de omgeving (behoudens de herinrichting van de parkeerplaatsen direct ten zuiden van het medische centrum; zie ook onderstaand onder "Parkeergelegenheid medisch centrum").

Een vermindering met zes parkeerplaatsen (zie onderstaand onder "Parkeergelegenheid medisch centrum") is - uitgaande van de aan het Teylersplein aanwezige en beoogde functies - niet in strijd met de gemeentelijke parkeernormen. Er zijn momenteel totaal 142 parkeerplaatsen op het Teylersplein. Dit is in zijn totaliteit uitgaande van de gemeentelijke parkeernormen voldoende voor de realisering van appartementen in het voormalige Rabobank gebouw, voor het medisch centrum en voor het gemeentehuis. Het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen (naast de 66 parkeerplaatsen van het voormalige Rabo gebouw) bedraagt $(142 - 66) = 76$. Aangezien niet alle functies op hetzelfde moment van de parkeerplaatsen gebruik maken, is bepaald welk tijdstip maatgevend is. Op het maatgevende piekmoment zijn circa 47 openbare parkeerplaatsen benodigd. Deze zijn dus ruimschoots beschikbaar. Daarvan uitgaande, zal het verlies van zes van de 142 parkeerplaatsen niet leiden tot parkeerproblemen op het Teylersplein.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

Parkeergelegenheid medisch centrum

Dit onderdeel van de zienswijzen betreft de 11 "haakse" parkeerplaatsen direct ten zuiden van het medisch centrum. Deze parkeerplaatsen hebben met de tijdelijke ontsluitingsweg de bestemming "Verkeer". Die bestemming omvat ook "parkeervoorzieningen". Deze parkeerplaatsen worden dus niet wegbestemd.

Teneinde ter plaatse ruimte te creëren voor een stoep direct ten noorden van de ontsluitingsweg zullen de 11 "haakse" parkeerplaatsen vervangen worden door circa vijf "langsparkeerplaatsen".

De door de indieners van de zienswijze bedoelde koopakte en splitsingsakte uit 1998 met de gemeente betreffende de parkeerplaatsen bij het medisch centrum geeft nog aanleiding het volgende op te merken. Kopers hebben zich verplicht (op eigen kosten) aan de zuidzijde op grond van de gemeente openbare insteekparkeervakken te realiseren tot 5.50 meter diep. Dit geeft geen exclusief recht op (gebruik van) deze parkeerplaatsen. Kopers hebben zich verplicht (op straffe van een boete) voor het personeel voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Een vermindering met zes parkeerplaatsen is - uitgaande van de aan het Teylersplein aanwezige en beoogde functies - niet in strijd met de gemeentelijke parkeernormen. Verwezen wordt naar het voorgaande onder "Parkeren".

Volledigheidshalve kan nog worden opgemerkt dat de parkeerplaatsen op het Teylersplein niet zijn bedoeld voor de bewoners van de nieuwe woningen. Tussen de beide stroken met woningen worden circa 36 parkeerplaatsen aangelegd specifiek voor de bewoners van die woningen. Zoals eerder geconstateerd (zie bovenstaand onder "Parkeren") wordt daarmee voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

Uitzicht/privacy/waardevermindering

Uitsluitend de woning van de indiener van de zienswijze woonachtig op het adres Gruttoveld 14 is direct georiënteerd op het plangebied. De kortste afstand van die woning tot de beoogde woningen bedraagt ongeveer 40 meter. Het tussenliggend gebied met de bestemmingen "Groen" en "Water" is ingericht als grasveld met bomen.

De woningen van de indieners van de zienswijzen woonachtig aan het Gruttoveld zijn primair georiënteerd op gronden met bestemming "Maatschappelijk" met het bestaand medisch centrum. De afstand van deze woningen tot de beoogde nieuwbouwwoningen bedraagt tenminste 45 meter.

Er is vanuit de begane grond van de woning van de indiener van de zienswijze woonachtig op het adres Korenveldweg 1 geen zicht op plangebied. De afstand van deze woning tot de dichtstbijzijnde woning in het plangebied bedraagt 85 meter.

Het tussenliggende gebied heeft de bestemmingen "Groen" en "Water". Voor zover er al sprake zou zijn van een inbreuk op de privacy van de indieners van de zienswijzen, dan bieden de afstand en de inrichtingsmogelijkheden voor het tussenliggende gebied voldoende mogelijkheden om de privacy van de bewoner van de dienstwoning te waarborgen.

Voor zover er al sprake is van aantasting van de privacy/het uitzicht van de indieners van de zienswijzen, dan is deze niet dusdanig dat sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie.

Aan de naar de geprojecteerde woningen georiënteerde zijde van het medisch centrum bevinden zich spreek-/behandelkamers, alsmede een fitnessruimte. De afstand tussen het medisch centrum en de beoogde woningen bedraagt ongeveer 27 meter. Het tussenliggende gebied heeft hoofdzakelijk de bestemmingen "Groen" en "Water". De afstand en de inrichtingsmogelijkheden voor het tussenliggende gebied bieden voldoende mogelijkheden om zo nodig de privacy van betrokkenen te waarborgen. Voor zover er al sprake is van aantasting van de privacy/het uitzicht van de gebruikers van het medisch centrum, dan is deze niet dusdanig dat sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie.

Op de eerste verdieping van het medisch centrum bevindt zich de (dienst)woning die door een indiener van een zienswijze wordt bewoond. Deze woning is ook aan de achterzijde (waar zich ook een dakterras bevindt) georiënteerd op het plangebied. De kortste afstand tussen deze dienstwoning en de voorzijde van de geprojecteerde oostelijke rij woningen bedraagt ongeveer 28 meter. Ook dit tussenliggende gebied heeft de bestemmingen "Groen" en "Water". De afstand en de inrichtingsmogelijkheden voor het tussenliggende gebied bieden voldoende mogelijkheden om de privacy van de bewoner van de dienstwoning zoveel mogelijk te waarborgen.

De desbetreffende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen. Voorzover er al sprake zou zijn van waardevermindering van nabijgelegen woningen, dan is dat ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ervan vast te stellen.

3. AANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding van het bestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan). Er zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de bestemmingsplanregels en de (niet bindende) toelichting.

3.2 Wijziging als gevolg van ingediende zienswijzen

De zienswijzen hebben in zoverre aanleiding gegeven om de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen zodat de doortrekking van de definitieve ontsluiting voor autoverkeer in westelijke richting (richting Laan der Verwondering) binnen dit plangebied alvast deels mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsvlak "Verkeer-Verblijfsgebied" wordt doorgetrokken tot aan de westelijke plangrens; de bestemming "Groen" komt aldus voor het desbetreffende (zuidwestelijke) strookje te vervallen. De verdere ontsluiting richting Laan der Verwondering zal worden geregeld in het bestemmingsplan Teylerspark 2.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

3.3.1 Verbeelding

-

3.3.2 Regels

De planregels zijn ontdaan van enkele onnodige en niet relevante onderdelen. Dit betreft:

- *De omschrijvingen (betreffende begrippen die in de planregels niet voorkomen): artikel 1.31 garagebox;*

artikel 1:34 geschakelde woning;
 artikel 1.35 gesloten oppervlakteverharding;
 artikel 1.37 hoofdverblijf;
 artikel 1.45 ondergeschikte functie;
 artikel 1.55 steiger.

(Met vernummering van de overige onderdelen van artikel 1).

- *Wijze van meten (betreffende begrippen die in de planregels niet voorkomen)*
 artikel 2.1 De dakhelling;
 artikel 2.6 Afstand tot de bouwperceelsgrens;
 (Met vernummering van de overige onderdelen van artikel 2).
- *Het bepaalde in artikel 6 ("Wonen"), lid 6.1, onder n ("steigers en plankieren").*
 (Met vernummering van de overige onderdelen van lid 6.1).
- *Het bepaalde in artikel 6 ("Wonen"), lid 6.2 (Bouwregels), sub 6.2.4 (Bouwwerken, geen gebouwen zijnde), g tot en met l, betreffende steigers en aanleggelegenheden en bijbehorende voorzieningen.*
- *Het bepaalde in artikel 6 ("Wonen"), lid 6.6 (Afwijken van de gebruiksregels), sub 6.6.1 (Bedrijf aan huis), onder d, en sub 6.6.2 (Kamerbewoning), onder c, betreffende parkeren op eigen terrein.*
 (Met vernummering van de overige onderdelen van artikel 6.6.1).

3.3.3 Toelichting

De toelichting is op een aantal onderdelen geactualiseerd. Dit betreft onder meer:

- *De (toepassing van de) ladder duurzame verstedelijking;*
- *De verwerking van de beleidsregel "Wonen en Vliegen".*

Tevens is de toelichting aangepast aan het meest recente (milieu)advies van de Omgevingsdienst West-Holland. Dit betreft onder meer:

- *externe veiligheid (paragraaf 4.5);*
- *bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.7);*
- *ecologie (paragraaf 4.9).*

Ook zijn de meest recente adviezen van de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap van Rijnland verwerkt.

Voorts is in de toelichting een aantal redactionele aanpassingen aangebracht die de inhoud van de toelichting als zodanig niet raken.