

Zienswijzennota

plan	Ontwerpbestemmingsplan 'Ter Aar, Oostkanaalweg 49b'
locatie	Oostkanaalweg 49b, Ter Aar
aanvrager	Volker Wessels en Boxkoning BV
registratienummer	12.B00827 CONCEPT
procedure	Herziening bestemmingsplan

Toelichting

Volker Wessels en Boxkoning BV hebben het voornemen om ter hoogte van Oostkanaalweg 49b een woningbouwplan te ontwikkelen waarbij 35 vrijstaande, 7 rijwoningen en 74 garageboxen worden ontwikkeld. Volker Wessels ontwikkelt de woningen, Boxkoning de garageboxen. Boxkoning BV is een dochtermaatschappij van Monviso Vastgoed BV. Om het voorgenomen initiatief te realiseren, is een herziening van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk.

Wettelijk kader

Op de gronden van het voorliggend plan geldt op dit moment het bestemmingsplan 'glastuinbouwgebieden', vastgesteld door de gemeenteraad van Ter Aar op 2 juli 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 16 februari 1993. De gronden hebben de bestemming 'agrarische doeleinden' en de subbestemming 'glastuinbouwbedrijven'. Het realiseren van woningen en garageboxen is in strijd met de vigerende bestemming 'agrarische doeleinden'.

Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Nieuwoop te Nieuwveen. Tijdens deze periode zijn tien zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze buiten de termijn. Deze zienswijze wordt om deze reden niet in behandeling genomen. De overige negen zienswijzen zijn verwerkt in een zienswijzennota. In deze nota is de zakelijke inhoud van iedere ingediende zienswijze weergegeven, met daarbij het standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van de zienswijze. Ook zijn de consequenties voor het definitieve bestemmingsplan weergegeven. Sommige inhoudelijke argumenten komen in meer inspraakreacties terug. Bij iedere inspraakreactie wordt het argument in principe apart behandeld, al is de gemeentelijke reactie gelijklopend. De definitieve zienswijzennota zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 1 kenmerk G12.0489
indieners B.J. Bader, Prinses Marijkestraat 10
zienswijze
- a. Bouwvlak aangrenzend aan de garageboxen is erg krap en door de maximale hoogte kunnen uitzicht, privacy en zonlicht van Prinses Marijkestraat beperkt worden.
 - b. Een onderbouwing naar de behoefte van 74 garageboxen ontbreekt.
 - c. Gebruik van garageboxen zou beperkt moeten blijven tot niet bedrijfsmatige stalling van voertuigen of goederen. Ontwikkelaar geeft aan dat zonnecellen mogelijk zijn.
 - d. Naar welk peil wordt verwezen in het ontwerpbestemmingsplan: Prinses Marijkestraat of van Oostkanaalweg?
 - e. Maximale bouwhoogte is 4 meter, plus een vrijstelling van 10%. In de verkoopbrochure van de garageboxen wordt 3,5 meter aangehouden. Kan de bestemming worden aangepast?
 - f. Er is niet bestemd in hoeverre verlichting aansluit bij de huidige verlichting van de wijk.
 - g. In de verkoopbrochure van de garageboxen staat dat een achterdeur evt. mogelijk is. Wat betekent dit voor het achterpad van de Prinses Marijkestraat?
 - h. Het ontwerpbestemmingsplan stelt geen voorwaarden aan de inrichting van de bestemming garageboxen, afgezien van een bebouwingspercentage.
 - i. Waarom worden de 7 rijwoningen en garageboxen niet via de Oostkanaalweg ontsloten?
 - j. Er is geen garantie dat de calamiteitenontsluiting naar de Prinses Marijkestraat geen definitieve ontsluiting wordt.
 - k. Het onderzoek naar verkeersbewegingen van de garageboxen is niet representatief.
 - l. Omdat de huidige verkeersintensiteit momenteel zo laag is, betekent een verhoging een enorme verslechtering van de situatie.
 - m. De huidige infrastructuur lijkt voorbereid op een ontsluiting via de Schravendijkstraat.
 - n. Hoe wordt het bouwverkeer ontsloten?
 - o. De parkeerplaatsen bij de nieuwe ontsluiting via de Pr. Marijkestraat zijn niet bestemd. Indien deze niet terugkeren zal de parkeerdruk toenemen.
 - p. In de nota van zienswijzen wordt aangegeven dat het binnenterrein van de garageboxen groot genoeg is om kort te parkeren. Blokkeert dit niet de toegang tot de boxen waardoor mensen alsnog buiten het terrein zullen parkeren?

- reactie
- a. Door het realiseren van garageboxen is getracht een buffer te creëren tussen de bestaande en nieuwbouwwoningen. De gemeente is van mening dat het bouwvlak voldoende groot is voor de (maximaal) zes vrijstaande woningen. Hierbij is de maximale inhoud van een woning 750 m³ en dient de woning aan één zijkant ten minste 3 meter van de perceelsgrens te worden gesitueerd. Hiermee wordt een massale bouwmassa voorkomen.
 - b. Een behoefteonderzoek naar garageboxen is door de ontwikkelaar uitgevoerd. De garageboxen zullen in een aantal fasen ontwikkeld worden waardoor bouwen voor leegstand voorkomen wordt.
 - c. Het gebruik van de garageboxen wordt, zoals indiener verzoekt, in het bestemmingsplan beperkt tot niet bedrijfsmatige stalling van voertuigen en goederen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij een doorvoer ten behoeve van zonnecellen kan aanleggen waarna de koper zelf zonnecellen kan (laten) plaatsen.
 - d. De definitie van peil wordt gegeven in artikel 1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. Peil wordt als volgt omschreven:
Peil
Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 - Voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw.
 - Voor oeverbeschoeiingen: het gemiddelde waterpeil.
 - In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.
 - e. Het bestemmingsplan geeft de ontwikkelaar recht op een maximale bouwhoogte van 4 meter. Deze bouwhoogte is gebruikelijk voor garageboxen en wordt ook in andere gemeenten toegepast. Het feit dat de ontwikkelaar aangeeft garageboxen van 3,5 meter hoog te bouwen, is een keuze van de ontwikkelaar. Overigens is de 10% vrijstelling geen recht; hier zal, voordat hiervan gebruik kan worden gemaakt, een zorgvuldige afweging en motivatie aan ten grondslag moeten liggen voordat het college zo'n besluit neemt.
 - f. Het soort verlichting kan niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Echter, de nieuwe verlichting moet voldoen aan de geldende richtlijnen van de gemeente Nieuwkoop.
 - g. Een eventuele achterdeur bij de garageboxen heeft geen gevolgen voor het pad dat de schuren van de Prinses Marijkestraat ontsluit, omdat het water de garageboxen en de woningen aan de Prinses Marijkestraat van elkaar scheidt. De ontwikkelaar zal geen overbrugging over dit water aanleggen.
 - h. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan te lezen is, zullen de garageboxen aan twee kanten van de kavel gesitueerd worden. Hierdoor ontstaat een binnenterrein dat de garageboxen ontsluit. Overigens regelt het bestemmingsplan enkel het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Hiervoor is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de boxen geplaatst moeten worden.
 - i. De nieuwe rijwoningen zijn in dezelfde lijn als de bestaande woningen aan de Jhr. K.W.L. de Muraltstraat geplaatst. Dit is een stedenbouwkundige reactie op de bestaande woningen en zorgt voor een logische overgang naar de vrijstaande woningen in het plan. Om deze reden is ervoor gekozen om deze woningen ook via de bestaande wijk te ontsluiten.
Door de geringe begrenzing met het bestaande openbaar gebied is de wijk met

vrijstaande woningen een op zichzelf staand wijkje geworden met een eigen besloten karakter. Om deze intieme sfeer te bevorderen is ervoor gekozen om de garageboxen niet over het ovaalvormige stratenpatroon te leiden en tevens te ontsluiten via de Prinses Marijkestraat.

- j. Dit punt betreft uitvoering: het is niet mogelijk om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Echter, het openbaar gebied zal na realisatie overgedragen worden aan de gemeente waardoor de gemeente verantwoordelijk is voor het in stand houden van de calamiteitenontsluiting.
- k. De CROW¹ heeft voor de verkeersaantrekkende werking van garageboxen geen kengetallen opgenomen. Om een schatting te kunnen geven, moet met behulp van ervaringscijfers gewerkt worden. X Stream Traffic heeft een onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van garageboxen in de gemeente Lisse gedaan. De gemeente ziet geen redenen waarom de cijfers in Lisse (0,4 ritten per dag per garagebox) zouden afwijken van de garageboxen in de gemeente Nieuwkoop.
- l. Op dit moment zijn de intensiteiten op de Prinses Marijkestraat/Jhr. K.W.L. de Muraltstraat ca. 500 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van 150 motorvoertuig verkeersbewegingen door de garageboxen leidt niet tot ontwrichting van de bestaande infrastructuur. 650 motorvoertuigbewegingen is nog steeds vrij laag in een 30 km/uur gebied. De maximale intensiteiten van 30 km/uur gebieden zijn 6000 motorvoertuigen per etmaal.
- m. Er was bij de aanleg van de Pieter van Schravendijkstraat nog geen aanwijzing dat op deze locatie woningbouw gerealiseerd zou worden. De gemeente is van mening dat de gekozen ontsluiting veilig is en dat een goede bereikbaarheid is gegarandeerd.
- n. Zoals indiener aangeeft zal dit in een later stadium bepaald worden, namelijk met het aanvragen van de omgevingsvergunning. Het heeft de voorkeur dat het bouwverkeer via de Oostkanaalweg ontsloten zal worden.
- o. De huidige parkeerplaatsen bij de Prinses Marijkestraat worden verplaatst, zoals aangegeven is in de toelichting van het bestemmingsplan (figuur 2c). Deze locatie heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze bestemming maakt parkeervoorzieningen mogelijk. Er is geen sprake van verdwijning van deze parkeerplaatsen.
- p. Het is niet aannemelijk dat alle eigenaren van de boxen op hetzelfde tijdstip en dag aanwezig zullen zijn. Er vindt te allen tijde een spreiding plaats van bezoekers, waardoor er op het binnenterrein voldoende ruimte blijft voor parkeren, zonder de overige bezoekers te hinderen. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de bezoekers op afstand gaan parkeren. De ervaring leert dat een eigenaar de auto juist voor de box wil parkeren om op een zo efficiënt mogelijke manier de box te kunnen gebruiken.

conclusie Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

¹ **CROW**, afkorting van "Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek", is een Nederlandse organisatie die kennis over verkeer en vervoer bundelt.

- 2 kenmerk G12.0441
indiener J. Valentijn, Oostkanaalkade 14
- zienswijze
- a. Het is niet te beoordelen hoe de uitrit van het woningbouwplan ten opzichte van de uitrit van Oostkanaalkade 14 wordt gesitueerd. De voorsorteerstrook en het uitbuigen van het fietspad is ook niet in het bestemmingsplan zichtbaar.
 - b. Om de nieuwe ontsluiting te realiseren wordt de Beatrixstraat afgesloten. De nieuwe uitrit zal meer gevaarlijke momenten opleveren dan de Beatrixstraat.
 - c. De gemeente moet de bestemming pas toewijzen als er zekerheid bestaat over de verkoop van deze woningen. Ontwikkelaar zou in de toekomst een wijziging kunnen aanvragen voor het bouwen van meer huizen.
- reactie
- a. Op de verbeelding, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, is de ondergrond aangepast waardoor de uitrit van Oostkanaalkade 14 is weergegeven en te zien is op welke manier deze uitrit zich verhoudt tot de uitrit van het nieuwe woningbouwplan. Het is op de verbeelding van het bestemmingsplan niet mogelijk om een gedetailleerde uitwerking te geven van de aansluiting (o.a. van de voorsorteerstrook en de uitbuiging van het fietspad). Het is binnen het bestemmingsplan alleen mogelijk om de bestemming 'Verkeer' te geven aan de locatie waar de weg gesitueerd moet worden. In het geval van een voorsorteerstrook en het fietspad vallen beide functies binnen de bestemming verkeer en is nader onderscheid niet mogelijk.
De nadere uitwerking van deze aansluiting (deels buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) vindt pas in een later stadium plaats. De gemeente zal met de provincie een ontwerp opstellen waarmee een veilige verkeersafwikkeling, zowel voor de nieuwbouwwijk als voor Oostkanaalkade 14, wordt gegarandeerd. Indien blijkt dat het ingetekende bestemmingsvlak ('Verkeer') aangepast moet worden, dan biedt het bestemmingsplan hier mogelijkheid toe. In artikel 9.1b staat: 'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft'.
 - b. De gemeente is van mening dat de nieuwe ontsluiting veiliger zal zijn dan de huidige ontsluiting. De drie belangrijkste redenen hiervoor zijn:
 1. De huidige ontsluiting met de Prinses Beatrixstraat is niet volgens de huidige richtlijnen aangelegd. Er is geen 'linksafvak' als men vanuit Ter Aar naar links (de Prinses Beatrixstraat) wil gaan. Hierdoor moet men bij tegemoetkomend verkeer op de doorgaande rijbaan stil blijven staan. De kans op kopstaart botsingen is daardoor groter dan bij T-splitsingen die wel een linksafvak hebben, zoals bij de nieuwe ontsluiting.
 2. De fietsoversteek wordt in de nieuwe situatie veiliger. In de huidige situatie moet de Oostkanaalweg overgestoken worden om de Prinses Irenestraat te bereiken. In de nieuwe situatie komt er een doorsteek op de rotonde Oostkanaalweg-Kerkweg. Hierdoor hoeven fietsers niet meer de Oostkanaalweg over te steken (de rijnsnelheden op de rotonde zijn een stuk lager dan op de Oostkanaalweg ter hoogte van de Prinses Beatrixstraat).
 3. De huidige ontsluiting bij de Prinses Beatrixstraat is niet goed zichtbaar. De toekomstige ontsluiting valt als T-splitsing, mede door het linksafvak, meer op.

- c. Toekomstige kopers van de woningen hebben zekerheid nodig dat de woningen gebouwd zullen worden; een geldend bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk. Het bestemmingsplan laat maximaal 42 woningen toe. Wijziging van het aantal woningen is niet zonder een raadsbesluit mogelijk. Deze 42 woningen maken onderdeel uit van de 430 woningen die in de gemeente worden gebouwd ten behoeve van de transformatie van de Noordse Buurt (Structuurvisie 2040). Deze 430 woningen zijn verdeeld over zes locaties waaronder deze locatie. Het bouwen van meer woningen is om deze reden niet zonder meer mogelijk.

conclusie Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3
- | | |
|-------------------|--|
| kenmerk | G12.0413 |
| indieners | J.G. Vis, Oostkanaalkade 15 |
| zienswijze | <ol style="list-style-type: none">a. Het plan is verkeerstechnisch niet goed en strijdig met alle tendensen in andere gemeenten. De ontsluiting moet via een rotonde plaatsvinden om verkeersongelukken te voorkomen.b. De uitweg houdt geen rekening met de uitrit van de woning Oostkanaalkade 14. Dit maakt de verkeerssituatie gevaarlijker.c. Er zijn verkeerstechnisch goede alternatieven denkbaar met nauwelijks meerkosten: via de P. van Schravendijkstraat, een rondweg te realiseren zodat de Kerkweg wordt ontlast of ontsluiting via de grond van Kwekerij Sassen.d. Het onnodig creëren van verkeersonveilige situaties getuigt niet van een goede ruimtelijke ontwikkeling.e. Het plan is in de huidige vorm in de komende jaren niet economisch uitvoerbaar, wat tot aanpassing van het plan zal leiden met een hogere bebouwingsgraad, waardoor de verkeersonveilige situatie alleen verergert.f. Welke garantie bestaat er dat bij aanvaarding van het bestemmingsplan de calamiteitenverbinding tussen het plan van 35 vrijstaande woningen en het andere deel van Aardam Oost blijft bestaan? |
| reactie | <ol style="list-style-type: none">a. Het plan is verkeerstechnisch goed uitgevoerd. Een rotonde wordt vooral toegepast bij viertaks kruisingen. Bij een drietaks kruising volstaat een linksafvak. De ontsluiting is volgens de richtlijnen van de Provincie Zuid-Holland (Handboek Wegcriteria Wegen, versie 3.0) ontworpen.b. Op de verbeelding, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, is de ondergrond aangepast waardoor de uitrit van Oostkanaalkade 14 is weergegeven en te zien is op welke manier deze uitrit zich verhoudt tot de uitrit van het nieuwe woningbouwplan. Het is op de verbeelding van het bestemmingsplan niet mogelijk om een gedetailleerde uitwerking te geven van de aansluiting (o.a. van de voorsorteerstrook en de uitbuiging van het fietspad). Het is binnen het bestemmingsplan alleen mogelijk om de bestemming 'Verkeer' te geven aan de locatie waar de weg gesitueerd moet worden. In het geval van een voorsorteerstrook en het fietspad vallen beide functies binnen de bestemming verkeer en is nader onderscheid niet mogelijk.
De nadere uitwerking van deze aansluiting (deels buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) vindt pas in een later stadium plaats. De gemeente zal met de provincie een ontwerp opstellen waarmee een veilige verkeersafwikkeling, zowel voor de nieuwbouwwijk als voor Oostkanaalkade 14, wordt gegarandeerd. Indien blijkt dat het ingetekende bestemmingsvlak ('Verkeer') aangepast moet worden, |

dan biedt het bestemmingsplan hier mogelijkheid toe. In artikel 9.1b staat: 'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft'.

- c. De grond ter hoogte van de Pieter van Schravendijkstraat is in eigendom van het Hoogheemraadschap. Er is voor gekozen om het plangebied te ontsluiten via de Prinses Marijkestraat en de Oostkanaalweg. De gemeente is van mening dat hierdoor een veilige ontsluiting en een goede bereikbaarheid zijn gegarandeerd.
- d. De gemeente is niet van mening dat de gekozen ontsluiting verkeersonveilig is. Er is voldoende onderzoek gedaan en verschillende alternatieven zijn onderzocht. De gekozen ontsluiting is veilig en garandeert een goede bereikbaarheid.
- e. Het bestemmingsplan laat maximaal 42 woningen toe. Wijziging van het aantal woningen is niet zonder een raadsbesluit mogelijk. Deze 42 woningen maken onderdeel uit van de 430 woningen die in de gemeente worden gebouwd ten behoeve van de transformatie van de Noordse Buurt (Structuurvisie 2040). Deze 430 woningen zijn verdeeld over zes locaties waaronder deze locatie. Het bouwen van meer woningen is om deze reden niet zonder meer mogelijk.
- f. Dit punt betreft uitvoering: het is niet mogelijk om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Echter, het openbaar gebied zal na realisatie overgedragen worden aan de gemeente, waardoor de gemeente verantwoordelijk is voor het in stand houden van de calamiteitenontsluiting.

conclusie Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 4
- | | |
|-------------------|--|
| kenmerk | 12.14880 |
| indiener | Oasen |
| zienswijze | a. Gegeven het aantal woningen en de locatie kan niet gegarandeerd worden dat het noodzakelijke drinkwaternet kan voorzien in een adequate bluswatervoorziening. |
| reactie | a. De gemeente heeft hierover overleg met de brandweer i.v.m. de aanleg van eventuele brandkranen. Gezamenlijk zullen zij naar een oplossing zoeken. |

conclusie Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5
- | | |
|-------------------|---|
| kenmerk | G12.0487; G12.0486; G12.0492; G12.0442; G12.0491 |
| indiener | F. Rijnsburger, Jhr. K.W.L. de Muraltstraat 36; M. Sneeuw, Jhr. K.W.L. de Muraltstraat 38; A.J.m. van Deudekom, Jhr. K.W.L. de Muraltstraat 42; A. Visser, Jhr. de Muraltstraat 44; R.F. van der Veldt, Jhr. K.W.L. de Muraltstraat 48 |
| zienswijze | a. Omwonenden zijn nooit benaderd dat de 'Rode Contour' aangepast zou worden.
b. Door de zeven rijwoningen wordt de privacy van de woningen aan de Jhr. K.W.L. de Muraltstraat ernstig aangetast. De woningen kunnen 90 graden worden gedraaid. In de Nota van Inspraak is aangegeven dat dit niet mogelijk is |

vanwege de ligging van het rioolgemaal en de hindercirkel van 30 meter. De Milieudienst heeft echter aangegeven dat van deze 30 meter gemotiveerd afgeweken kan worden.

- c. Bezwaar dat wordt afgeweken van de in de woonvisie vastgestelde verhouding van woonsoorten in het programma. De nota van inspraak spreekt zichzelf tegen: de gemeente geeft aan dat zij alleen particulier initiatief faciliteert in het transformatiegebied terwijl de gemeente Nieuwkoop hier zelf initiatief heeft genomen.
- d. Er is in de Nota van Inspraak niet ingegaan op de bodemverontreiniging.
- e. Door de huidige inrichting van het plangebied zal wateroverlast optreden. Op welke manier wordt de 400 m² water gerealiseerd?
- f. Bezwaar tegen het toepassen van de Crisis- en Herstelwet omdat deze wetgeving geen oplossing biedt om de bouwsector uit het slop te trekken. Er ligt al een vernietigend advies van de Raad van State.

reactie

- a. Zoals aangegeven in de Nota van Inspraak zijn de inspraakprocedure en de communicatie hierover een bevoegdheid van de provincie Zuid-Holland. De gemeente heeft er destijds voor gekozen om de verantwoordelijkheid van de publicatie bij de provincie te laten. De gemeente betreurt het echter dat de bewoners ervaren dat zij niet voldoende op de hoogte zijn gesteld van aanpassing van de bebouwingscontour.
- b. De milieudienst heeft aan de gemeente aangegeven dat in het kader van bedrijven en milieuzonering getoetst moet worden aan een 'rustige woonwijk' en dat daarbij wordt aanbevolen de standaard afstanden aan te houden. Ondanks dat er afgeweken kan worden dient er in het kader van een goed woon- en leefklimaat rekening gehouden te worden met de minimale afstand tussen een hinderveroorzakend object (in voorliggend geval een rioolgemaal) en een woning. Dit is 30 meter. Daarnaast is vanuit stedenbouwkundig oogpunt het draaien van de woningen met 90 graden niet gewenst. De woningen staan nu in dezelfde lijn als de bestaande woningen aan de Muraltstraat. Dit is een stedenbouwkundige reactie op de bestaande bouw en zorgt voor een logische overgang naar de vrijstaande woningen in het plan.
- c. De transformatiegebieden waar indieners naar verwijzen hebben betrekking op de glastuinbouw. Op de sanering van oud en verspreid glas wordt door de gemeente geen actief beleid gevoerd. Echter: deze locatie valt niet binnen het transformatiegebied maar is één van de sleutelprojecten. Zoals aangegeven in de Nota van Inspraak is met de structuurvisie 2040 besloten dat er in de gemeente 430 woningen meer worden gebouwd dan voor de eigen woningbehoefte noodzakelijk is. Dit vanwege een belangrijke ruimtelijke opgave in de gemeente: de transformatie van de Noordse Buurt. Om deze opgave financieel mogelijk te maken is door de provincie een extra woningbouwopgave van 430 woningen toegekend. Deze opgave ligt verankerd in de Structuurvisie. In de afspraken met de provincie en het rijk staat voorop dat het aantal extra woningen – gezien de ligging van Nieuwkoop in het Groene Hart – zo beperkt mogelijk moet blijven. Om toch de noodzakelijke inkomsten te kunnen genereren betekent dit een bouwprogramma met relatief veel dure woningen. Hiermee wordt afgeweken van de in de woonvisie vastgestelde verhouding van woonsoorten in het woonprogramma. Er is voor gekozen om de extra woningen zoveel mogelijk in A-kernen te realiseren ter versterking van de leefbaarheid van deze dorpen. A-kernen zijn de grotere dorpen van de gemeente. Ze beschikken over een breed voorzieningenaanbod met winkels, recreatieve attracties en

sportaccommodaties zoals een zwembad, scholen, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer. Tevens ligt Ter Aar in het dynamische noordwesten (zie structuurvisie Nieuwkoop 2040). Dit gedeelte ontwikkelt zich de komende jaren als het gedeelte van de gemeente met de meeste dynamiek. De woningbouw en bedrijvigheid krijgen hier voorrang.

- d. Indieners verwijzen naar bodemvreemd materiaal dat na 1987 bewust in de bodem is verwerkt. Zoals in de Nota van Inspraak is aangegeven is de planlocatie in 2006 en 2010 door deskundige bureaus onderzocht. Hieruit kwam naar voren dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Ter plaatse van één van de dempingen is wel een ernstige verontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging is onder toezicht van Provincie Zuid-Holland verwijderd en in 2011 als voldoende gesaneerd beoordeeld. Ook het (niet-verontreinigde) materiaal uit de andere aanwezige dempingen is verwijderd. Hiermee is er geen sprake meer van bodemverontreinigingen en is de locatie geschikt geacht voor woningbouw.
- e. Zoals in de Nota van Inspraak is aangegeven valt het plangebied binnen de Verenigde Bloklandse- en Korteraarsepolder. Deze polder kent een aantal knelpunten. Op veel plaatsen in de polder is de kans op wateroverlast groter dan de norm. Hooggelegen peilvakken storten over op laaggelegen peilvakken. Dat vergroot de kans op wateroverlast in de lage delen. In het voorliggende plan wordt extra oppervlaktewater en daarmee bergende capaciteit gecreëerd. Hierdoor zal de wateroverlast verminderen. Het extra oppervlaktewater wordt gerealiseerd door uitbreiding van de bestaande waterplas en extra sloten. De gemeente heeft deze maatregelen voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit zijn reactie is gebleken dat het akkoord is met deze maatregelen en dat een goede waterhuishouding hiermee gewaarborgd is.
- f. Per 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet in werking getreden. Een aantal onderdelen uit deze wet is van tijdelijke aard en geldt tot 1 januari 2014. Het kabinet heeft onlangs besloten om deze periode voor onbeperkte tijd te verlengen. De Crisis- en herstelwet is door de gemeente geldig en van toepassing verklaard op dit plan.

conclusie Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.